



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 137/2015 R.G.E.

PROMOSSA DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

CONTRO: OMISSIS

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
SITI IN MONTE URANO (FM), VIA URBINO.**

Con provvedimento del 1 Marzo 2022, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione GOT delegato Dr.ssa Domizia Perrone nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigliano, Via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 137/2015 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa - nelle modalità di cui al decreto del 17 Novembre 2021 - di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 5 Luglio 2022. Ricevuto e accettato in data 8 Marzo 2022 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale. In data 20 Aprile 2022, alle ore 17:30, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili oggetto di stima (così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Urano: **Fg. 7 – Part. 31 – Subb. 4 e 8**) allo scopo di iniziare le operazioni peritali; presente sul posto con lo scrivente il sig. OMISSIS (uno dei tre soggetti eseguiti nonché occupante di fatto dell'immobile censito al Fg. 7 – Part. 31 – Sub. 4), il quale è rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni, terminatosi alle ore 18:40. Lo stesso sig. OMISSIS dichiarava quanto riportato dallo scrivente nel verbale di inizio operazioni peritali del 20 Aprile 2022 e cioè che *“non avendo altre abitazioni a disposizione e/o in proprietà, occupa l'appartamento censito al Sub. 4 mentre il Sub. 8 è occupato dall'esecutato OMISSIS anch'esso privo di altra abitazione in proprietà o a disposizione”* e che *“è stata proposta all'Avv. OMISSIS un'offerta transattiva in data 25.02.2022 per la quale si è in attesa di risposta”*. - Cfr. Allegato “C”.

Raccolti alcuni documenti, lo stesso CTU ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico–descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, “*esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei*” in forma scritta e compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): “*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;*”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio

Immobile nel comune di: **MONTE URANO** Codice: **F653**

Elenco immobili FG. 7 - P.LLA 31 - SUB. 4

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
7	31	4	VIA URBINO Piano 2		A02	04	5 vani	R.Euro:335,70	0200011

Elenco Intestati FG. 7 - P.LLA 31 - SUB. 4

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS		Usufrutto	500/1000
OMISSIS		Proprieta'	1000/1000

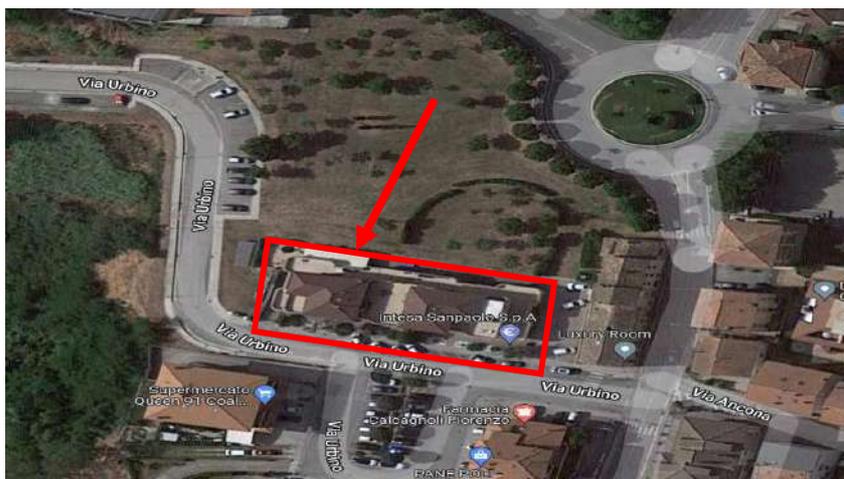
Elenco immobili FG. 7 - P.LLA 31 - SUB. 8

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
7	31	8	VIA URBINO Piano 2		A02	04	5 vani	R.Euro:335,70	0200011

Elenco Intestati FG. 7 - P.LLA 31 - SUB. 8

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS		Proprieta'	1/1

RAPPRESENTAZIONE SATELLITARE E CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA



CONFINI

Le due unità immobiliari oggetto di tale relazione sono ubicate entrambe al piano secondo dello stesso fabbricato; il lato ovest dell'unità censita al Sub. 4 risulta in aderenza con la terrazza lato est del Sub. 8. Nello specifico tali sono i confini riferiti alle unità:

- Sub. 4

Nord – Affaccio su esterno || Est – Affaccio su esterno || Ovest – Facciata in aderenza || Sud – Affaccio su esterno.

- Sub. 8

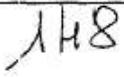
Nord – Affaccio su esterno || Est – Facciata in aderenza || Ovest – Affaccio su esterno || Sud – Affaccio su esterno.



PLANIMETRIE CATASTALI VIDIMATE

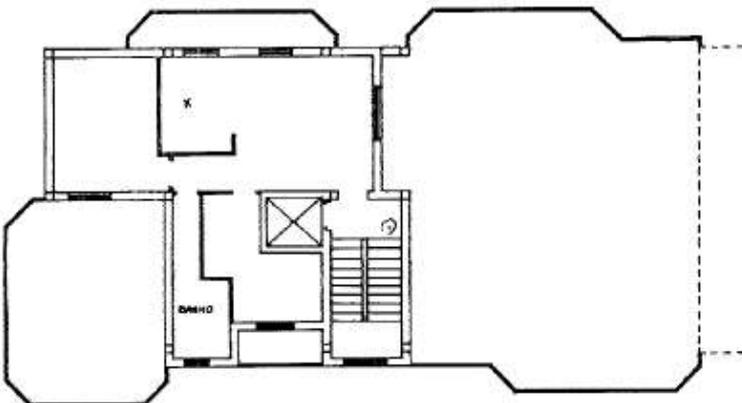
Foglio 7 - P.lla 31 - Sub. 4 - Comune di MONTE URANO (FM)

Data presentazione: 21/01/1995 - Data: 08/03/2022 - n. T82461 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

 CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)		LINE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTE URANO via <u>URANO</u> CIV.....		
		
PIANO SECONDO H. 2.70m		
ORIENTAMENTO NORD 		Catasto di Fabbricati - Situazione di 0803/2022 - Comune di MONTE URANO (P653) - < Foglio 7 - Particella 31 - Subalterno 4 > VIA URBANO Piano 2
SCALA DI 1/500		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. CATALDI TIZIANO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO  16 GEN 1995
Ultima <input checked="" type="checkbox"/> in relazione <input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: 21/01/1995 - Data: 08/03/2022 - n. T82461 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		
n. <u>31</u> sub. <u>4</u> della provincia di <u>FERMO</u> n. <u>461</u>		
data <u>16-01-95</u> Firma <u>Cataldi Tiziano</u>		

Foglio 7 - P.IIa 31 - **Sub. 8** - Comune di MONTE URANO (FM)

Data presentazione: 21/01/1995 - Data: 08/03/2022 - n. T82462 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTE URANO</u> via <u>VERANO</u> civ.....		
		
PIANO SECONDO H= 2.70m		
		ORIENTAMENTO NORD  SCALA D=1:200
Ultima Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 21/01/1995 - Data: 08/03/2022 - n. T82462 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4 (210x297)	Compilata dal GEOM. CATALDI TIZIANO (Titolo, cognome e nome) della provincia di FERRO..... A. 482 data 16.01.05 Firma <i>Cataldi</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO  H.8

Class. Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di MONTE URANO (FM) - < Foglio 7 - Particella 31 - Subalterno 8 >
 VIA VERANO Piano 2



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/03/2022
Ora: 09:50:03
Numero Pratica: T82559
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

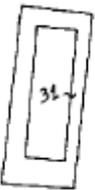
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTE URANO		7	31		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA INCANCELLATA		T			Bene comune non censibile
2	VIA INCANCELLATA		T	A0		Bene comune non censibile
3						Immobile Soppresso
4	VIA URBINO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA INCANCELLATA		T	B0		Bene comune non censibile
6						Immobile Soppresso
7						Immobile Soppresso
8	VIA URBINO		2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9						Immobile Soppresso
10						Immobile Soppresso
11	VIA URBINO		T			NEGOZI E BOTTEGHE
12						Immobile Soppresso
13	VIA URBINO	2	S1-T			NEGOZI E BOTTEGHE
14	VIA URBINO	2	T			NEGOZI E BOTTEGHE
15	VIA URBINO	4	1			TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI; ARENE, PARCHI GIOCHI, ZOO-SAFARI
16	VIA URBINO		S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE ED AUTORIMESSE
17						Immobile Soppresso
18	VIA URBINO	4	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Visura telematica

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI: ASCOLI PICENO N.C.E.U. PART. N°	COMUNE DI MONTE URANO FOGLIO 7 ALLEG. PARTIC. 31	ELABORATO PLANIMETRICO scala 1:500 pag. 1/2
---	--	---

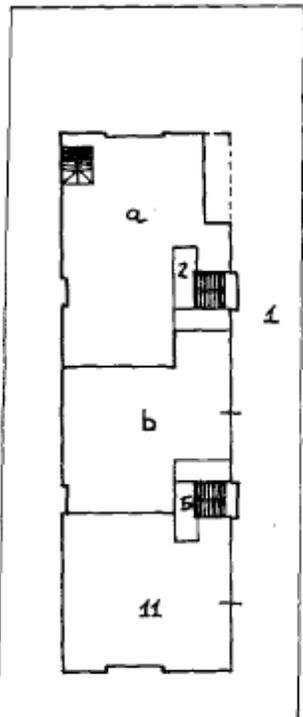
RIFER. TIPO MAPPALE	SCALA 1:2000
N° 62913 del 23-10-92	



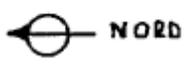
LEGENDA

FOGLIO n°7 PARTICELLA 31 Sub:

- 1- BENI COMUNI NON CENSIBILI CORTE;
- 2- BENI COMUNI NON CENSIBILI INGRESSO, ASCENSORE, SCALA LATO OVEST; AI SUB 4-C-D;
- 4- UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO 2°;
- 5- BENI COMUNI NON CENSIBILI, INGRESSO, ASCENSORE, SCALA LATO OVEST; AI SUB 7-8-C-D;
- 7- UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO 1°;
- 8- UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE PIANO 2°;
- 11- NEGOZIO PIANO TERRA;
- sub. a¹³ - NEGOZIO AL PIANO TERRA E S1;
- sub. b¹⁴ - NEGOZIO AL PIANO TERRA;
- sub. c¹⁵ - CIRCOLO PRIVATO AL PIANO 1°;
- sub. d¹⁶ - AUTORITESSA AL PIANO S1;



PIANO TERRA

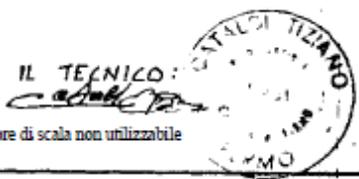


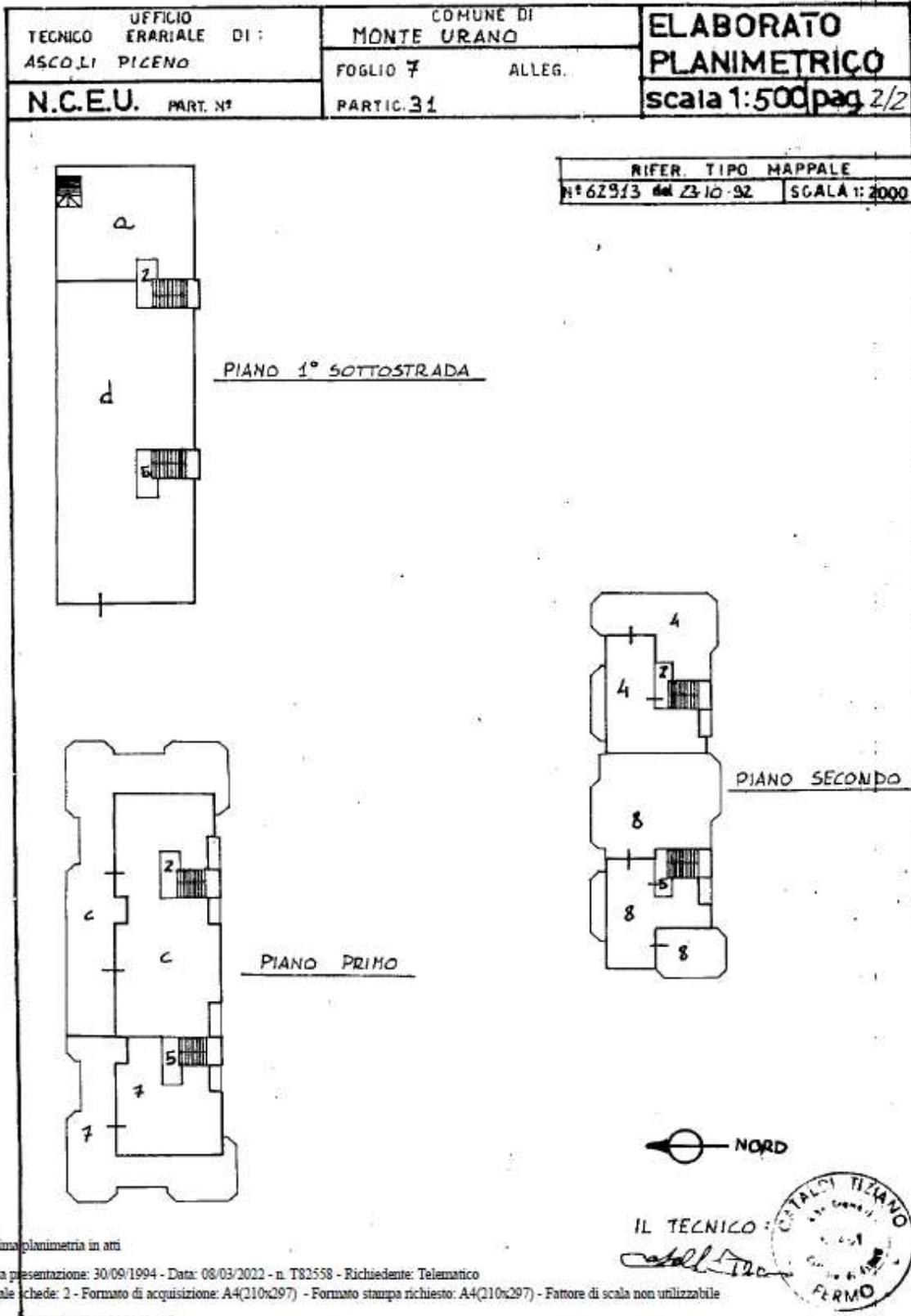
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/09/1994 - Data: 08/03/2022 - n. T82558 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

IL TECNICO:





Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2022 - Comune di MONTE URANO(653) - Foglio 7 Particella 31 >

Estratto di mappa catastale - Foglio 7 - P.lla 31 - Comune di MONTE URANO (FM)



DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono due abitazioni (Sub. 4 e Sub. 8), cioè due appartamenti, situati al piano secondo (con accesso da scala e ascensore - attualmente non funzionante - condominiale) di un fabbricato a carattere residenziale (in prevalenza) e commerciale, composto da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato che sono così adibiti:

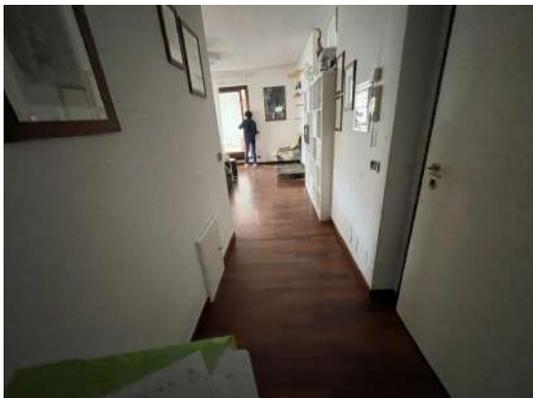
- piano interrato: autorimesse, depositi o cantine;
- piano terra: negozi (n. 3 unità immobiliari);
- piano primo: abitazioni (n. 3 unità immobiliari);
- piano secondo: abitazioni (n. 2 unità immobiliari).

La struttura portante dell'intero fabbricato è costruita con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono il latero cemento. La copertura ha manto in laterizio; i paramenti esterni sono a faccia vista con mattoncini sabbati; i balconi hanno parapetti in calcestruzzo del tipo a faccia vista.

Detto fabbricato si compone di un corpo principale e di due scale d'accesso centrale che collegano tutti i piani. Negli appartamenti si rileva, rispetto allo stato manutentivo, un leggero ammaloramento della pavimentazione in parquet e degli infissi in legno.



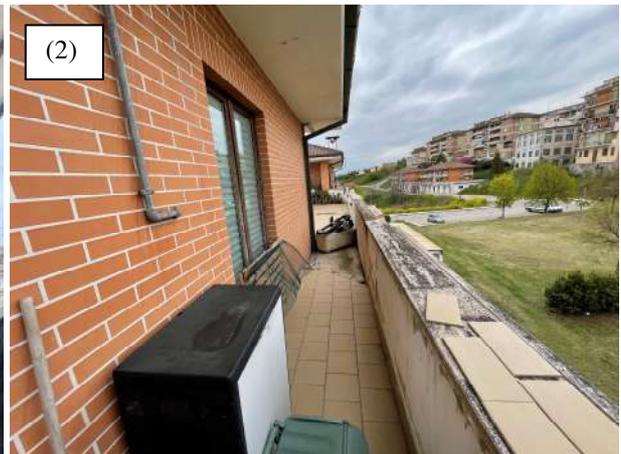
- L'abitazione censita al **Sub. 4**, ha una superficie utili lorda calcolata di mq. 90,00 ed è così suddivisa:
ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, n. 2 camere e bagno.



Completano la proprietà una terrazza e due balconi di complessivi mq. (s.u.l. calcolata) 92,00. Si è rilevata la presenza di una tenda in pvc con montanti in ferro nella terrazza lato est accessibile dal soggiorno. (1)

Inoltre si rileva che il balcone lato nord, accessibile dalla cucina e dalla camera di dimensioni minori, è collegata/unita di fatto alla grande terrazza lato est del Sub. 8. (2)

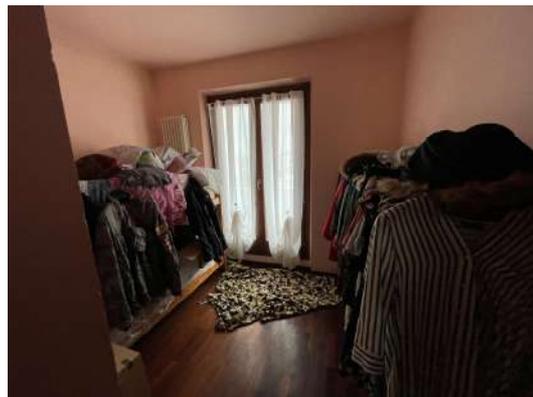
- cfr. planimetrie allegate



- L'abitazione censita al **Sub. 8**, ha invece una superficie utili lorda calcolata di mq. 86,00 ed è così suddivisa: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno.



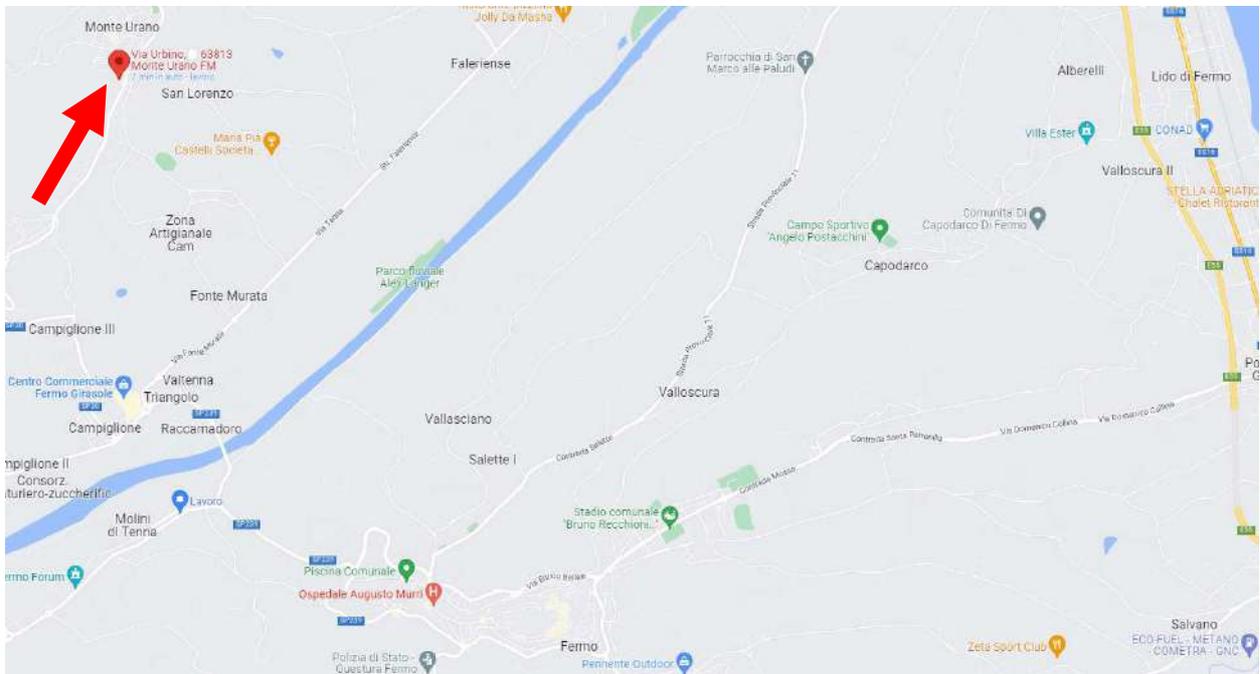
La doc. fotografica di tale subalterno continua a pag. successiva.



Completano la proprietà due terrazze e un balconi di complessivi mq. (s.u.l. calcolata) 177,00. Si rileva che la terrazza lato est, accessibile soggiorno/cucina, è collegata/unita di fatto al balcone lato nord del Sub. 4. (3)



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, in Via Urbino a Monte Urano (FM) in zona CENTRALE B1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 10 km sia dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio che da Fermo Capoluogo di Provincia.



QUESITO b): “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;”

L’immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): “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;”

L’intero edificio risulta edificato successivamente al 1967.

QUESITO d): “Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua

ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

L'intero edificio risulta edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 140 del 22/12/1990** (prat. n. 414/90, prot. n. 13726) e successivi titoli:

- a) Concessione per l'esecuzione di lavori edili in variante (di cui alla originaria concessione) n. 68 del 05/09/1992 (prat. n. 628/92, prot. n. 10066);
- b) Concessione per l'esecuzione di lavori edili in variante (di cui alla originaria concessione) n. 38 del 08/07/1993 (prat. n. 54/93, prot. n. 7706);
- C) Concessione edilizia per completamento lavori interni n. 49 del 01/06/1994 (prat. n. 35/94, prot. n. 7024) in corso d'opera di cui alla concessione n. 140 del 22/12/1990.

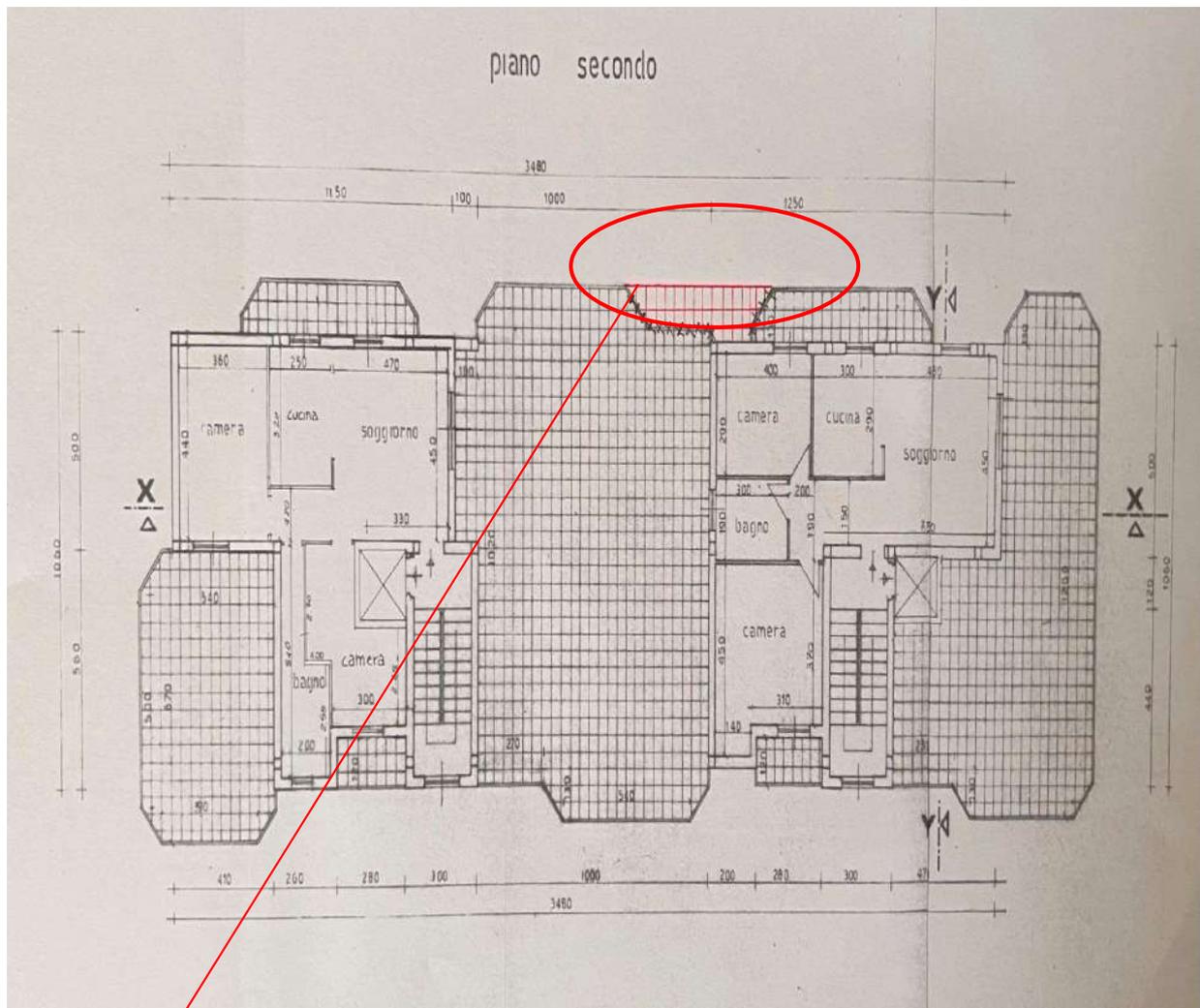
L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 16/05/1995 dal Comune di Monte Urano (Autorizzazione di abitabilità n. 5, prot. n. 7178, prat. ed. n. 35/94).

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette aut. edilizie (all. "D").

Il sottoscritto ha provveduto poi a verificare la conformità del fabbricato rispetto all'ultimo progetto approvato, e confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il balcone lato nord dell'unità immobiliare censita al Sub. 4 risulta collegato (e non separato così come riportato nelle planimetrie catastali) alla terrazza lato est dell'unità immobiliare censita al Sub. 8;

**PLANIMETRIA DELL'ELABORATO GRAFICO RIFERITO ALL'ULTIMO
 PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE EDILIZIA n. 49 DEL 01.06.1994
 CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO**



Per sanare tale difformità sopra elencata e rappresentata occorre presentare al Comune di Monte Urano un S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria per l'aumento della superficie accessoria della terrazza del Sub. 8 che di fatto è collegata al balcone del Sub. 4.

La S.C.I.A. IN SANATORIA suddetta dovrà essere depositata al Comune di Monte Urano previo pagamento della relativa sanzione.

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sopra descritti comprendono sanzioni, diritti concessori e spese tecniche, qui di seguito descritte approssimativamente:

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1. sanzione sanatoria dell'intervento "Aumento di superficie accessoria – terrazza/balcone" = € 1.500,00

2. progettazione architettonica = € 1.500,00

TOTALE COSTI = € 3.000,00

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura, e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il balcone lato nord dell'unità immobiliare censita al Sub. 4 risulta collegato (e non separato così come riportato nelle planimetrie catastali) alla terrazza lato est dell'unità immobiliare censita al Sub. 8;
- Nella terrazza lato est dell'unità immobiliare censita al Sub. 4 è stata rilevata la presenza di una tenda in pvc con montanti in ferro che invece risulta assente nelle planimetrie catastali. Tale ultima difformità non si ritiene comunque debba essere oggetto di pratica edilizia alcuna.

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

1. Redazione di variazione catastale DOCFA – sub. 4 =€ 800,00

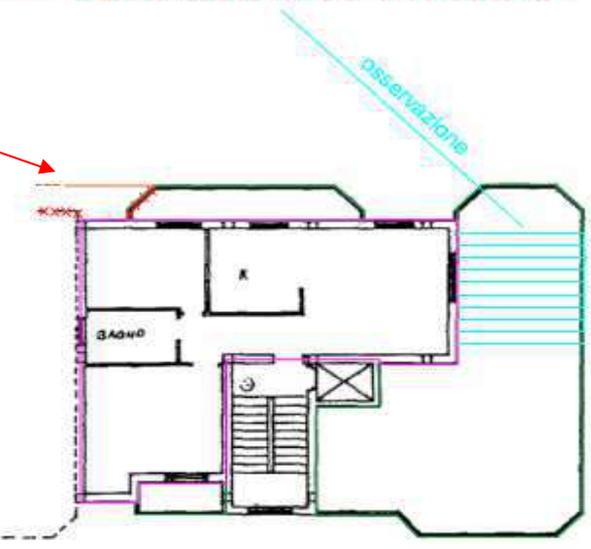
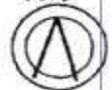
2. Redazione di variazione catastale DOCFA – sub. 8 =€ 800,00

3. Diritti Catastali =€ 100,00
(€ 50,00 per DOCFA)

TOTALE COSTI =€ 1.700,00

**PLANIMETRIE CATASTALI CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISCONTRATE IN
SEDE DI SOPRALLUOGO E CALCOLO SUPERFICI UTILI LORDE (s.u.l.)
(tale ultimo calcolo verrà utilizzato in risposta al quesito "i")**

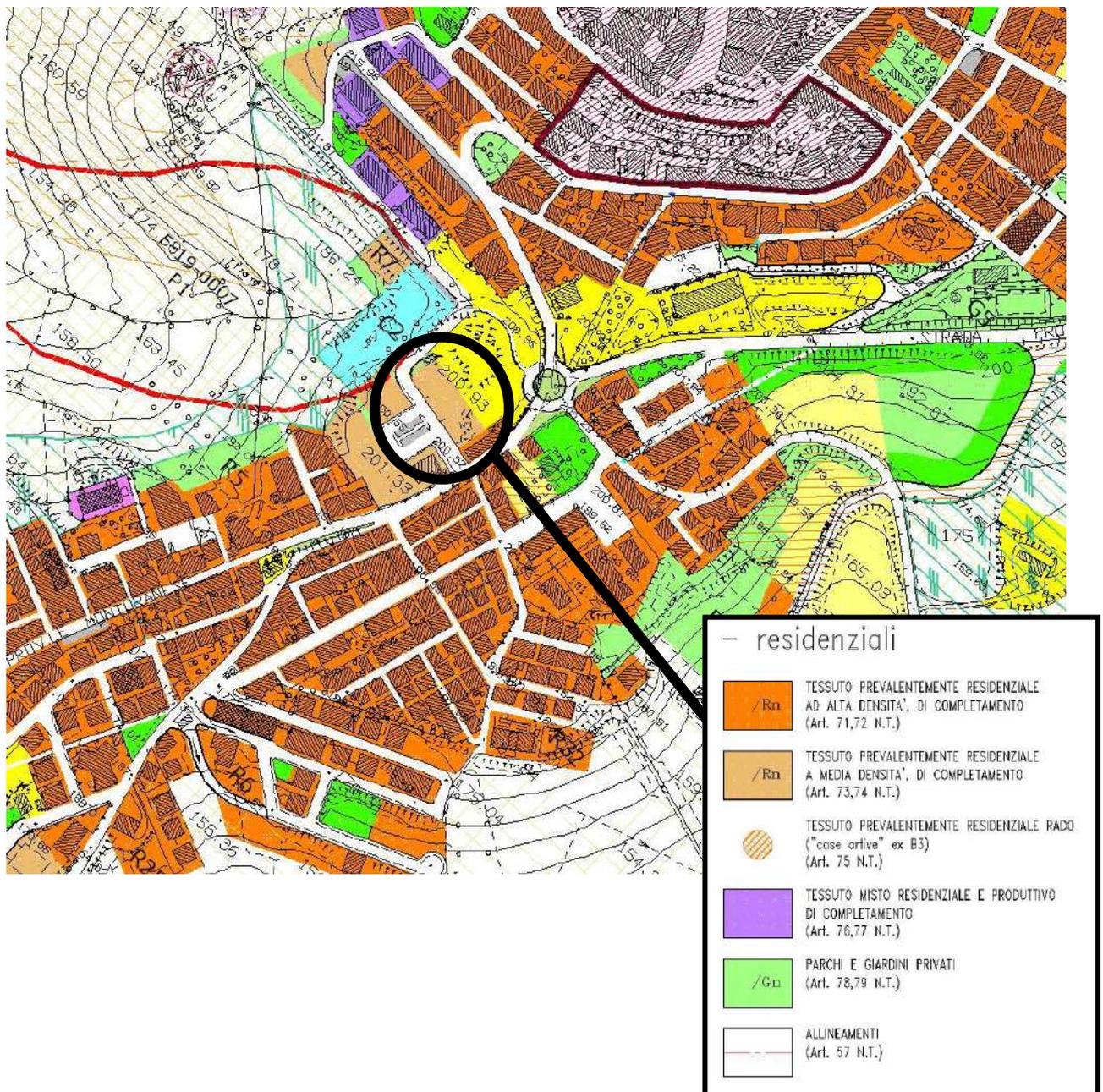
Data presentazione: 21/01/1995 - Data: 08/03/2022 - n. T82461 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

 CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)		
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTE URANO</u> via <u>FRANCO</u> CIV.		
		<p style="color: cyan; font-weight: bold;">RILEVATA, IN TERRAZZA, LA PRESENZA DI TENDA IN PVC CON MONTANTI IN FERRO</p>
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red; font-weight: bold;"> TALE TERRAZZA DEL SUB. 4 E' DI FATTO COLLEGATA ALLA GRANDE TERRAZZA LATO EST DEL SUB. 8 </div>		
PIANO SECONDO H. 2.70m		
<p style="color: magenta; font-weight: bold;">s.u.l. appartamento: 90 mq</p> <p style="color: green; font-weight: bold;">s.u.l. balconi e terrazze: 92 mq</p>		<p align="center">ORIENTAMENTO NORD</p>  <p align="center">SCALA DI 1:500</p>
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. CATALDI TIZIANO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">148</div>
Data presentazione: 21/01/1995 - Data: 08/03/2022 - n. T82461 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) n. <u>24</u> sub. <u>4</u>	Firmato in atto di <u>RICOSTRUZIONE</u> della provincia di <u>FERMO</u> n. <u>461</u> data <u>16-01-95</u> Firma <u>Cataldi Tiziano</u>	GEN. 1995

QUESITO e): “Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni. Gli immobili in oggetto insistono in un lotto con destinazione individuata nel Piano Regolatore Generale di MONTE URANO (FM) quale **TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA INTENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 73, 74 N.T.)**

STRALCIO DEL P.R.G.



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

Nell’atto di pignoramento immobiliare - nei confronti dei soggetti debitori OMISSIS - del 9 Luglio 2015 (n. cronologico del pignoramento: 1645) vengono individuati i seguenti beni immobili:

“COMUNE DI MONTE URANO – Via Urbino: porzione di fabbricato costituita da 1) appartamento distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 7 particella 31 sub 8, cat. A/2, cl. 4, vani 5, P2; 2) appartamento distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 7 particella 31 sub 4, cat. A/2, cl. 4, vani 5, P2; il fabbricato insiste su area riportata in Catasto al foglio 7 con la particella 31 che comprende anche la particella 279”

Le risultanze catastali accertate evidenziano come i cespiti siano stati a suo tempo correttamente denunciati all’Agenzia del Territorio con VARIAZIONE del 21/01/1195 in atti dal 15/11/1999 - “ALTRE VARIAZIONI” (n.148/1995); tale identificazione catastale corrisponde a quanto rilevato sul posto (**ad eccezione delle difformità sopra descritte ed elencate**) ed ai dati citati nel suddetto atto di pignoramento.

QUESITO g): *“Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”*

All’atto della notifica del pignoramento il sig. OMISSIS risultava proprietario dell’immobile censito al Fg.7, Part. 31, Sub. 8 (in quota di proprietà pari ad 1/1) in forza di COMPRAVENDITA del 07.08.2007 (Rep. N. 7158 nota presentata con modello unico n. 5146.1/2007 Reparto PI di Fermo in atti dal 09/08/2007), come risultante da visura catastale effettuata dal sottoscritto dal sottoscritto C.T.U. in data 06/05/2022 ed allegata alla presente relazione.

All'atto della notifica del pignoramento i sigg.ri OMISSIS (usufruttuario – quota 500/1000) e OMISSIS (nuda proprietaria – quota 1000/1000) risultavano intestatari dell'immobile censito al **Fg.7, Part. 31, Sub. 4** in forza di **COSTITUZIONE del 28.05.1993** in atti dal 02/06/1993 (n. A00334.2/1993), come risultante da visura catastale effettuata dal sottoscritto dal sottoscritto C.T.U. in data 06/05/2022 ed allegata alla presente relazione.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia e della loro consistenza (n. 2 appartamenti al piano secondo di edificio a prevalente carattere residenziale), allo scrivente perito appare **IDONEA LA SUDDIVISIONE E VENDITA DEI BENI IN DUE DIFFERENTI LOTTI:**

- **Lotto 1 = Appartamento censito al sub. 4;**
- **Lotto 2 = Appartamento censito al sub. 8.**

QUESITO h): *“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;”*

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l'ufficio provinciale-territorio di Fermo (allegato “A”):

Elenco sintetico delle formalità (Sub. 4) :

1. **TRASCRIZIONE** del 09/12/2004 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 10534 Pubblico ufficiale
ROSSI DR. ALFONSO Repertorio 192116 del 26/11/2004
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 1851 del 18/09/2007 (SCIOGLIMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE)
2. **ISCRIZIONE** del 30/03/2005 - Registro Particolare 619 Registro Generale 2535 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 1774/2005 del 18/03/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 1791 del 10/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. **TRASCRIZIONE** del 12/08/2005 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 7481 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 6 del 08/08/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

4. **TRASCRIZIONE** del 12/08/2005 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 7482 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 08/08/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. **TRASCRIZIONE** del 31/10/2005 - Registro Particolare 5954 Registro Generale 9610 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1360/2005 del 08/10/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 299 del 14/02/2007 (CANCELLAZIONE)
6. **ANNOTAZIONE** del 24/01/2007 - Registro Particolare 125 Registro Generale 979 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6519/1446 del 13/12/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 408 del 2001
7. **ISCRIZIONE** del 08/08/2007 - Registro Particolare 2135 Registro Generale 8902 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 7160/1836 del 07/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili attuali
8. **ISCRIZIONE** del 18/03/2011 - Registro Particolare 442 Registro Generale 2140 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 5344 del 08/03/2011
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73
9. **ISCRIZIONE** del 09/01/2013 - Registro Particolare 17 Registro Generale 198
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 205/812 del 04/12/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
10. **TRASCRIZIONE** del 13/06/2013 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 4274 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 510 del 14/03/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11. **TRASCRIZIONE** del 10/08/2015 - Registro Particolare 3944 Registro Generale 5476 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1645/2015 del 03/07/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità (Sub. 8) :

1. **TRASCRIZIONE** del 09/12/2004 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 10534 Pubblico ufficiale ROSSI DR. ALFONSO Repertorio 192116 del 26/11/2004
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 1851 del 18/09/2007 (SCIOGLIMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE)
2. **ISCRIZIONE** del 30/03/2005 - Registro Particolare 619 Registro Generale 2535 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1774/2005 del 18/03/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 1791 del 10/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. **TRASCRIZIONE** del 12/08/2005 - Registro Particolare 4623 Registro Generale 7481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6 del 08/08/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
4. **TRASCRIZIONE** del 12/08/2005 - Registro Particolare 4624 Registro Generale 7482 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 08/08/2005
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. **TRASCRIZIONE** del 31/10/2005 - Registro Particolare 5954 Registro Generale 9610 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1360/2005 del 08/10/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 299 del 14/02/2007 (CANCELLAZIONE)
6. **ANNOTAZIONE** del 24/01/2007 - Registro Particolare 125 Registro Generale 979 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6519/1446 del 13/12/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 408 del 2001
7. **TRASCRIZIONE** del 08/08/2007 - Registro Particolare 5146 Registro Generale 8901 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 7158/1834 del 07/08/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili attuali
8. **ISCRIZIONE** del 08/08/2007 - Registro Particolare 2135 Registro Generale 8902 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 7160/1836 del 07/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
9. **TRASCRIZIONE** del 10/08/2015 - Registro Particolare 3944 Registro Generale 5476 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 1645/2015 del 03/07/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO i): *“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;”*

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....	100%
superfici occupate da pareti divisorie interne:.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....	50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%.

Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Fig. 7, Part. 31, Subb. 4 e 8:

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE (Sub. 4) – (lato est)

sita in **MONTE URANO (FM)**, Via Urbino, piano secondo (h = 2.70 m) con accesso vano scala condominiale, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 335,70.

- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE (Sub. 8) – (lato ovest)

sita in **MONTE URANO (FM)**, Via Urbino, piano secondo (h = 2.70 m) con accesso vano scala condominiale, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 335,70.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio s.u.l. (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata nelle modalità che seguono a pagine successiva:

(cfr. immagine - **PLANIMETRIE CATASTALI CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO E CALCOLO SUPERFICI LORDE** - allegata al quesito "d".)

Sub. 4 (LOTTO 1)

1) **ABITAZIONE** (Appartamento al piano 2°):

Superficie lorda: 90,00 mq

Percentuale ragguglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **90,00 mq**

2) **BALCONI E TERRAZZA:**

Superficie lorda: 92,00 mq

Percentuale ragguglio: 20%

Superficie Commerciale: **18,40 mq**

La **superficie commerciale dell'immobile censito al Sub. 4**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dai balconi e dalle terrazze, **misura dunque complessivamente:**

108,40 mq

Sub. 8 (LOTTO 2)

1) **ABITAZIONE** (Appartamento al piano 2°):

Superficie lorda: 86,00 mq

Percentuale ragguglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **86,00 mq**

2) **BALCONI E TERRAZZE:**

Superficie lorda: 177,00 mq

Percentuale ragguglio: 20%

Superficie Commerciale: **35,40 mq**

La **superficie commerciale dell'immobile censito al Sub. 8**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dai balconi e dalle terrazze, **misura dunque complessivamente:**

121,40 mq

STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in forte calo.

INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nella tabella a pagina successiva dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.immobiliare.it/annunci/91886818/>
2. <https://www.idealista.it/immobile/23862620/>
3. <https://www.idealista.it/immobile/23775399/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/19328078/>

Abitazioni civili - Destinaz. residenziale, Zona B1 – Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI.

OMI: Stato conservativo normale - min: €/mq. 800,00 | max: €/mq 1.100,00

Valore medio calcolato come da suddetta tabella utilizzando il metodo

Market Comparison Approach:

(MCA): **€/mq 1.035,00 (euro al metroquadro milletrentacinque/00).**

Tabella Comparativi M.C.A.				
NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	09/05/2022	09/05/2022	09/05/2022	09/05/2022
Ubicazione	Monte Urano	Monte Urano	Monte Urano	Monte Urano
Destinazione d'uso prevalente	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale
Superficie Commerciale	148	116	144	116
Richiesta (Euro)	148.000	120.000	170.000	109.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	1.000	1.034	1.181	940
Piano	1	1	1	1
Stato manutentivo	buono	buono	buono	discreto
Livello impiantistico	buono	buono	buono	discreto
Presenza ascensore	NO	NO	NO	NO
Presenza box / posto auto	NO	NO	NO	SI
LINK AGENZIA IMMOBILIARE	https://www.immobiliare.it/annunci/91888818/	https://www.idealista.it/immobile/23862620/	https://www.idealista.it/immobile/23775399/	https://www.idealista.it/immobile/19328078/

AGGIUSTAMENTI	OMISSIS	1	2	3	4
Ubicazione	Monte Urano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
		0%	0%	0%	0%
Piano	2	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
		5%	5%	5%	5%
Stato manutentivo	discreto	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
		-5%	-3%	-5%	0%
Livello impiantistico	discreto	SUPERIORE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
		-5%	-4%	-5%	0%
Dimensioni mq (media dei due appartamenti)	115,00	SUPERIORE	SIMILE	SUPERIORE	SIMILE
		5%	0%	5%	0%
Trattativa commerciale %	0%	0%	1%	-5%	1%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		0%	-1%	-5%	6%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		1.000	1.024	1.122	996

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

1.035,00

Fattore di Arrotondamento

0

Di conseguenza, tenendo conto del valore sopra calcolato e del costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, si ottiene la seguente tabella:

TABELLA VALORI DEI LOTTI 1 e 2

DEPREZZATI DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

LOTTO 1 (Sub. 4)	mq 108,40 x € 1.035,00 = € 112.194,00	Detrazione costo di regolarizzazione urbanistica = - € 1.500,00 Detrazione costo di regolarizzazione catastale = - € 850,00
		LOTTO 1 (Sub. 4) VALORE FINALE: € 109.844,00 <small>(euro. centonovemilaottocentoquarantaquattro/00)</small>
LOTTO 2 (Sub. 8)	mq 121,40 x € 1.035,00 = €125.649,00	Detrazione costo di regolarizzazione urbanistica = - € 1.500,00 Detrazione costo di regolarizzazione catastale = - € 850,00
		LOTTO 2 (Sub. 8) VALORE FINALE: € 123.299,00 <small>(euro. centoventitremiladuecentonovanta nove/00)</small>

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo di c/v – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutata nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato – così come di seguito illustrato definitivamente al quesito a pagina successiva.

QUESITO l): *“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;”*

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **appare giustificata** la suddivisione e vendita del bene in due differenti lotti come già specificato e tali sono i rispettivi valori espressi in euro:

- Appartamento censito al **Sub. 4** - LOTTO 1 = **€ 109.844,00**

- Appartamento censito al **Sub. 8** - LOTTO 2 = **€ 123.299,00**

QUESITO m): *“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. Specifichi 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;”*

Gli immobili sono occupati rispettivamente:

- Appartamento censito al **Sub. 4** || Occupato dall’esecutato OMISSIS poiché, così come dichiarato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato alla presente relazione, non ha disposizione ulteriori abitazioni né tanto meno proprietà;

- Appartamento censito al **Sub. 8** || Occupato dall’esecutato OMISSIS, anch’esso privo di altra abitazione e/o proprietà a disposizione così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali.

QUESITO n): “Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): “Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

Si rimanda alla consultazione del quesito “a)”.

QUESITO p): “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;”

BANDO D’ASTA

LOTTO 1

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata in **MONTEURANO (FM)**, Via Urbino, censita al NCEU al Fg. 7 – Particella 31 – Sub. 4 del Comune di Monte Urano, sita al piano secondo, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 335,70 con accesso da spazio e vano scala comuni.

DESCRIZIONE

Abitazione (appartamento ad uso abitativo) al piano secondo di un fabbricato composto da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. L’abitazione, con accesso da androne comune, ha una superficie commerciale calcolata di mq. 108,40 ed è così suddivisa: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, n. 2 camere e bagno. Completano la proprietà una terrazza e due balconi di complessivi mq. (s.u.l. calcolata) 92,00.

L’immobile risulta attualmente occupato dall’esecutato.

Il prezzo a base d’asta di tale lotto è:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE

(bene censito al Fg. 7, Part. 31, Sub. 4) = € 109.844,00

(euro centonovemilaottocentoquarantaquattro/00)

LOTTO 2

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ubicata in **MONTEURANO (FM)**, Via Urbino, censita al NCEU al Fg. 7 – Particella 31 – Sub. 8 del Comune di Monte Urano, sita al piano secondo, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 335,70 accesso da spazio e vano scala comuni.

DESCRIZIONE

Abitazione (appartamento ad uso abitativo) al piano secondo di un fabbricato composto da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione, con accesso da androne comune, ha una superficie commerciale calcolata di mq. 121,40 ed è così suddivisa: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno.

Completano la proprietà due terrazze e un balconi di complessivi mq. (s.u.l. calcolata) 177,00. L'intero immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

Il prezzo a base d'asta di tale lotto è:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE

(bene censito al Fg. 7, Part. 31, Sub. 8) = € 123.299,00

(euro centoventitremiladuecentonovantanove/00)

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

Si allega quanto richiesto con (allegato “E”).

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

Si allega quanto richiesto con (allegato “F”).

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 19/05/2022.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternes Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Verbali operazioni peritali;
- d) Documentazione urbanistica (concessioni/autorizzazioni);
- e) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- f) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.