

# TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All' Ill.mo Giudice delle Esecuzioni dott.ssa [REDACTED]

procedimento di Esecuzione immobiliare n° 229/2016

PERIZIA DI STMA ED ACCERTAMENTO IMMOBILIARE

C.T.U. Arch. STEFANO FEDERICI



# TRIBUNALE DI FERMO

## Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n°	229/2016
Giudice delle Esecuzioni	dott.ssa [REDACTED]
Promossa da	[REDACTED]
Contro	[REDACTED]

### PERIZIA DI STIMA ED ACCERTAMENTO IMMOBILIARE

#### Premessa

Il sottoscritto Arch. Stefano Federici, con studio in Fermo alla via G. Pazzi al civico n° 15, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n° 109 sez. A, ed all' albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari [REDACTED] quale *esperto estimatore* con decreto del 15 marzo 2023, nella esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] prestato giuramento nelle forme di rito in modalità telematica il giorno 25 marzo 2023, accettava l'incarico affidatogli dal G.E. di redigere perizia di stima.

#### Svolgimento dell' incarico

Dopo aver esaminato gli atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico per la verifica della completezza ed idoneità dei documenti di cui all' art. 567 secondo comma del C.P.C., senza nulla da segnalare al G.E. , il sottoscritto procedeva alla acquisizione ed all' esame, presso gli uffici competenti, dei documenti necessari all' espletamento dell' incarico.

Avendo già il Custode Giudiziario nominato, effettuato il primo accesso in data 6 giugno 2022, in assenza del precedente ctu nominato per rinuncia dello stesso all' incarico, il sottoscritto ctu fissava per il giorno 10 maggio 2023 l' accesso per l' avvio delle operazioni peritali previa comunicazione di rito a mezzo P.e.c. e lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alle parti interessate, effettuava il sopralluogo degli immobili esecutati alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per l' accertamento dello stato dei beni pignorati mediante rilievi metrici e fotografici, e acquisizioni di informazioni. A seguito delle operazioni effettuate, formava giudizio di stima dell' immobile esecutato e redigeva l' elaborato peritale richiesto, strutturato nei capitoli indicati nel verbale di giuramento e formulazione del quesito (**Q.**) cui il sottoscritto tecnico forniva le corrispondenti risposte (**R.**) di seguito indicate:



**Q.**

*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.**

**R.**

Il sottoscritto ha verificato con esito positivo la completezza della documentazione di cui all' art. 567 C.p.c. secondo comma, e l' avvenuto deposito della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dr Stefano Sabatini Notaio in Ancona con studio ivi alla Piazza del Plebiscito n.2, redatta in data 7 Marzo 2017

**Q.**

**• 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.**

**R.**

La certificazione risale all' acquisto originario del Notaio Fileni di Porto San Giorgio in data 30 ottobre 1993, rep.n. 84.174/10.755, trascritto nella Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo li 8 novembre 1993 al n. 4.742 R.P..

**Q.**

**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.**

**R.**

All'interno della relazione o certificazione notarile sono riportati gli estremi catastali attuali e storici del bene immobile pignorato, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al



ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Si è provveduto a verifica della documentazione in atti, relativamente a quella catastale e dei certificati, delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente in data 7 gennaio 2016, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Stefano Sabatini Notaio in Ancona con studio ivi alla Piazza del Plebiscito n.2,

**Q.**

**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.**

**R.**

All' interno della documentazione non risultava alcun deposito del certificato di stato civile degli esecutati che sono stato acquisiti dal sottoscritto ctu. (allegato 8).

Dai citati certificati si evince che gli esecutati :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Alla data dell' acquisto dell' immobile pignorato, (atto Notaio Alfonso Rossi del 7 luglio 2005 Repertorio n. 198799) tra gli esecutati (titolari di una quota di proprietà del bene pari ad ½ ciascuno) esisteva un rapporto coniugio in regime di comunione legale. Il pignoramento risulta notificato ad ambedue i comproprietari.

**Q.**

**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, e 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;***



## R.

L'immobile oggetto del pignoramento è un villino a schiera con annesse due piccole corti esclusive e pertinenziali (prospicienti una verso nord e l'altra verso sud). Il villino è porzione di un fabbricato a schiera (conosciuto come [REDACTED]), sito in Comune di Belmonte Piceno, lottizzazione Marina, alla via Dei Sibillini, 3 ed è composto dalle seguenti unità immobiliari:

- ALLOGGIO ad uso abitativo da cielo a terra (il terzo da ovest, con orientamento "nord – ovest, sud est"), disposto su 2 piani collegati da una scala esclusiva interna. Il piano terra-rialzato, costituente la zona giorno, è composto da zona pranzo con angolo cottura, soggiorno, wc, dotato di un balcone prospiciente verso nord. Il piano e primo costituente la zona notte è composto da due camere, una cameretta, un bagno con antibagno e spazio di disimpegno, dotato di 2 balconi prospicienti verso sud e di un balcone verso nord, con annesso piano sottotetto praticabile ma non utilizzabile e perciò non censito, ubicato a livello del piano secondo, accessibile mediante botola ma privo di scala d' accesso, con annessa cantina (ma destinata dal titolo edilizio a garage) costituente porzione nord del piano seminterrato. Il tutto distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 8 con la particella 729 sub 3, via Dei Sibillini, P.S1-T-1, Cat.A/7, cl.3, vani 7, R.C.Euro 397,67;

-GARAGE costituente porzione sud del piano seminterrato distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 8 con la particella 729 sub 2, via Dei Sibillini, P.S1, Cat.C/6, cl.2, delle consistenza di mq.29, superficie catastale totale mq 32 R.C.Euro 44,93;

Afferisce all' unità immobiliare bene comune non censibile consistente nelle corti esclusive nord e sud distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 8 con la particella 729 sub 1, BCNC, via Dei Sibillini; come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato.(all. 4)

Il tutto costituente un corpo unico confinante con: proprietà [REDACTED], prospetto su via Dei Sibillini, proprietà [REDACTED] e prospetto su terreno proprietà [REDACTED].

Il vigente PRG comunale individua l'immobile con *codice edificio* n° 430 in zona urbanistica *B2 Residenziale semiestensiva di completamento* (artt. 44 e 56 NTA), in ambito di tutela paesaggistico ambientale distinta dal vigente P.P.A.R. *Aree V - Ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico* (art.23 N.T.A. P.P.A.R.).

Non risulta opportuno procedere alla formazione di lotti per la vendita vista l' unità tipologica e funzionale del compendio immobiliare.

## Q.

**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;**



## R.

### Caratteristiche estrinseche del bene pignorato

Il bene pignorato è situato in un comparto edificatorio residenziale (denominato *Piano di lottizzazione Marina* con convenzione stipulata in data 04.12.1993 Repertorio n° 55788 tra il [REDACTED]) localizzato in una porzione di territorio contigua ad est con il centro del Comune di Belmonte Piceno, servita da viabilità di quartiere collegata alla S.P. 42 Belmonte – Grottazzolina dove è collocata una fermata di autobus extraurbano distante circa 200 mt dal bene esecutato. La zona in parola, non ancora completamente edificata, risulta urbanizzata nelle aree edificate ed è asservita per i servizi di prima necessità al centro storico, distante circa 400 mt, in linea di percorrenza, dall' unità esecutata. Il quartiere residenziale innanzi descritto, sorge in un versante panoramico degradante verso nord fino alla strada provinciale, è costituito da edifici edificati a cavallo degli anni la metà degli anni '90 e l' inizio degli anni 2000 tra cui altri con la medesima tipologia edilizia del fabbricato di cui bene pignorato e parte. Detto fabbricato di civile abitazione di tipologia edilizia a *schiera*, si compone di 4 villini unifamiliari di proprietà cielo terra, è costituito da 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, con struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cls armato così come i muri controrterra delle parti seminterrate, solai in laterocemento, copertura a falde con manto in coppi, con finitura esterne nei prospetti nord-ovest e sud-est in intonaco tinteggiato ed in muratura di mattoni a vista nei prospetti sud. ovest e nord est, cemento a vista per frontalini, sottobalconi e sporgenza delle falde del tetto. Il tutto appare in buono stato conservazione e di manutenzione.

### Descrizione Del Bene Pignorato

L'immobile oggetto del pignoramento è il terzo villino a schiera da ovest al civico 3, in posizione interna al blocco edilizio afferente, ovvero con 2 fronti esterne, orientate a sud- est e nord-ovest, prospicienti due piccole corti esclusive e pertinenziali, con ingresso dalla corte esclusiva a sud-est prospettante la via dei Sibillini, esposizione a nord-ovest su area edificabile confinante.

Il villino si compone di due piani fuori terra a destinazione residenziale e di un piano seminterrato destinato dal titolo edilizio a garage, catastalmente suddiviso in 2 locali garage e cantina ma utilizzato a locali di sgombero e lavanderia, collegati internamente da scala esclusiva, con superfici complessive indicate nelle tabella riportate in appendice al presente capitolo.

Il piano terra-rialzato, costituente la zona giorno, altezza interna di ml 2,68, è composto da ingresso soggiorno e scala di collegamento al piano primo in ambiente unico esposto a sud, disimpegno, zona pranzo con angolo cottura con balcone prospiciente verso nord, wc cieco dotato di impianto di aspirazione meccanica, oltre al vano scala di collegamento con il piano seminterrato, con superfici indicate nelle citate tabelle,

Il piano primo, costituente la zona notte, altezza utile interna di ml 2,72 , composto da due camere ambedue dotate di balcone, una con affaccio a sud l' altra a nord, una cameretta con balconcino esposto a sud, un bagno finestrato dotato di vasca con antibagno/spogliatoio cieco e



privo di apparecchi idro-sanitari e spazio di disimpegno. Il piano sottotetto ubicato a livello del piano secondo è accessibile mediante botola d' ispezione priva di scala d' accesso, praticabile ma non agibile, utilizzato per ispezione e manutenzioni della copertura e degli impianti tecnologici (antenne), attraverso una finestra tipo velux sul tetto, condotti da personale dotato di adeguati dispositivi personali di sicurezza. Tali informazioni sono state ricevute dagli attuali occupanti dato che al sottoscritto, nei sopralluoghi all' immobile, non è stato possibile l' accesso al vano in oggetto.

Si rileva che le superfici delle camere da letto, per il loro l' attuale di utilizzo, sono sottodimensionate rispetto alle superfici minime dello standard edilizio, disposte dall' art. 2 del citato D.M. Sanità del 1975 e del regolamento edilizio comunale. In particolare la superficie netta delle due camere doppie risulta inferiore a 14 mq mentre la superficie netta della camera singola è inferiore (seppur per pochi cmq) a 9 mq.

Il villino è dotato di impianto elettrico, ed idro-termo-sanitario con generatore autonomo a metano posto all' interno della stanza da pranzo e caloriferi in ghisa. E inoltre presente un stufa a pellet nel locale soggiorno del piano terra. Gli impianti sono adeguati alle normative vigenti all' epoca di realizzazione ed al rilascio del certificato di abitabilità e risultano allacciati alle reti di distribuzione, con contatori propri posizionati su armadio in c.a.in all' inizio della recinzione lato ovest della corte sud (rete elettrica) e sul muro controterra sul confine ovest dell' intero fabbricato a schiera (armadi rete idrica e metano). .

Il piano seminterrato è costituito da un unico ambiente, ovvero privo di divisori interni, collegato da scala interna al piano abitativo ed accesso esterno diretto, tramite rampa esclusiva, da via dei Sibillini. Il piano è urbanisticamente destinato ad uso garage, catastalmente diviso in due locali cantina e garage ma utilizzato a lavanderia e locale di sgombero, presenta finiture interne in intonaco tinteggiato e pavimentazione in gres ed è dotato di impianto elettrico fuori traccia in canaline passacavi in pvc sezionato con quadro elettrico al piano,

Il garage ha accesso carrabile da via Dei Sibillini tramite rampa d' accesso, porzione della corte sud, attraverso una porta basculante in lamiera metallica della larghezza di ml 2,79. Il locale è arieggiato da due finestre sulla parete nord seminterrata, è dotato di impianto idrosanitario con tubazioni di adduzione fuori traccia. Sono presenti tubazioni volanti idriche per derivazione dell' impianto dalla cucina al livello del terrazzino nord del piano terra rialzato.

#### Corti esclusive

Le due corti esclusive afferenti l'unità immobiliare in parola, sono localizzate una a sud l'altra a nord dell' abitazione. La corte sud, prospiciente via dei Sibillini, consiste in un area pavimentata d' ingresso all' abitazione, e nella rampa carrabile di accesso al garage al piano seminterrato realizzata con soletta in calcestruzzo armato. La corte così costituita, è recintata sui confini di proprietà con rete metallica plastificata con cancello d' ingresso da via dei Sibillini in ferro zincato. La corte nord si trova ad una quota inferiore di ml 1,47 rispetto al piano terra dell' abitazione ed



essa collegata, dal balcone della zona pranzo, da una scaletta costituita da struttura in tubolari e pedate in orso grill in ferro zincato. L' area in oggetto si estende dalla parete nord del piano seminterrato al confine nord per una superficie di 32 mq perimetrato da rete metallica su cordolo in cls armato sui confini est ed ovest e muro controterra sul confine nord. La corte in oggetto consiste in una piccola area giardino panoramica, (coperta per una fascia dello spessore dal balcone della zona da pranzo ad un'altezza di ml 1,10), pavimentata con piastrelle da giardino in calcestruzzo monolitico con finitura in ghiaietto lavato, ricoperte da tappeto erboso sintetico.

#### Caratteristiche intrinseche

La particolare orografia del terreno degradante verso nord su cui è edificato il fabbricato, l'orientamento delle facciate, il distacco e l'altezza degli edifici prospicienti il fronte sud-est, la doppia esposizione, buon rapporto larghezza profondità planimetrica e la razionale distribuzione degli ambienti e dei collegamenti, conferiscono ai piani abitativi dell' unità eseguita, buona esposizione solare sul lato sud est ed acustica che si traducono in luminosità interna, arieggiamento e scarso inquinamento acustico dei vani interni oltre ad un' ampia vista panoramica a nord-ovest. Le finiture pur non presentando particolari caratteristiche estetiche o elementi significativi di spicco, sono di buona qualità, realizzate nei locali principali con pavimenti in gres ceramizzato ed intonaco tinteggiato, integrate con rivestimento in tessere di mosaico alle pareti e del piano cucina dell' angolo cottura, rivestimento in pietra delle alzate e pedate (grado e sottogrado) delle scale. I servizi igienici dei due piani abitativi pavimento e rivestimento delle pareti con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre con infissi in legno provvisti di vetrocamera a doppio vetro, persiane in pvc con lamelle orientabili e portocino d' ingresso realizzato in legno ad un' anta e mezzo, quest' ultima vetrata. Nei locali accessori al piano seminterrato sono dotati di una serranda basculante in lamiera metallica d' ingresso al garage e finestre a vasistas in legno. un grado di finitura, dotazioni impiantistiche tecnologiche e tecnologia costruttiva nella media, Infissi e serramenti esterni di buona qualità

L' immobile presenta, un buono stato di conservazione e manutenzione, determinato dall' occupazione continuativa dell' appartamento da parte dell' eseguita. Fanno eccezione a tale stato, alcune cavillature, dovute ad eventi sismici del 2016, visibili nel vano scala ovvero occultate dal rivestimento in carta da parati nelle pareti perimetrale est del soggiorno e di una camera da letto al piano primo, oltre ad un' infiltrazione di acque meteoriche dal tetto, probabilmente dalla finestra tipo velux, non meglio precisata giacché riferite al sottoscritto dai residenti, dal momento che, come già segnalato, non è stato possibile l' accesso (in sicurezza) del vano sottotetto.



Superfici:

SUPERFICIE CALPESTABILE ED ESTERNA LORDA DEL BENE				
Piano	Descrizione.	u.m.	Superficie calpestabile	Superficie esterna lorda
seminterrato	Cantina	mq	57,2	63,5
	Garage			
	Scala (proiez. ortogonale)			
terra rialzato	ingresso soggiorno	mq	25,7	60,5
	Scala (proiez. ortogonale)	mq	6,4	
	disimpegno	mq	1,2	
	wc	mq	2,5	
	pranzo	mq	11	
	angolo cottura	mq	4,4	
	balconi	mq	7,6	
	corte (fino a 25 mq)	mq	25	
	corte (oltre 25 mq)	mq	54,5	
primo	camera doppia sud	mq	12,5	55,9
	camera singola sud	mq	9	
	disimpegno	mq	3,4	
	antibagno	mq	3,6	
	bagno	mq	4,2	
	camera doppia nord	mq	11	
	balconi	mq	7,9	
Superficie calpestabile		mq	152,1	
Superficie esterna lorda		mq		179,9

**Q.**

**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; L' edificio è edificato successivamente alla data del 2 settembre 1967**

**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;**

**R.**

L'edificio è stato edificato ed è giunto alla conformazione edilizia attuale in forza dei seguenti titoli



abilitativi entrambe rilasciate dal comune di Belmonte Piceno

- concessione edilizia n.9/1997, pratica edilizia n.8/1997, n.1048 reg.cert. del dì 1 settembre 1997;
- concessione edilizia prot.n.2505, pratica n.08/97 del 25 agosto 2000;
- autorizzazione di abitabilità prot.n.1056, pratica n.08/97 rilasciata in data 18 maggio 2002

Si rilevano le seguenti opere eseguite in difformità dal titolo edilizio, in corso di costruzione, per le quali non risultano istanze né di permessi in sanatoria né di condono edilizio, di seguito elencate:

- Al piano terra rialzato si è rilevata, con misurazione laser, un' altezza utile minima interna di ml 2,68 ml (2,684 - 2,687 ml), inferiore di circa 2 cm rispetto all' altezza di 2.70 mt legittimata dal titolo edilizio in osservanza all' art. 1 del del Decreto ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 che al comma 1 dispone che *L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.*

Tale difformità deriva presumibilmente o dalla realizzazione, in ordine agli spessori e/o alle quote d' imposta, dei solai ovvero dei massetti e delle relative finiture dei piani terra rialzato e primo ed è perciò desumibile che si sia verificata in corso di costruzione, dunque ultimata entro la data di fine lavori dell' intero edificio il 29 marzo 2002, come risulta dalla comunicazione di fine lavori acquisita dall' Ufficio tecnico comunale.

L' entità di tale difformità, pari a circa 2 cm, è contenuta entro il limite del 2 per cento della misura autorizzata dal titolo abilitativo e per tale motivo non costituisce violazione edilizia, ai sensi dell' art. 34 bis del del DPR 380/2001 comma 1. Rileva invece in ordine ai requisiti di agibilità dell' immobile ai sensi dell' art. 1 del del Decreto ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 che al comma 1 dispone che *L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli* E' orientamento prevalente, anche alla luce di talune sentenze (es. Corte di Costituzionale n° 43 del 9 marzo 2020), estendere l'applicazione dell' dell' art. 34 bis del del DPR 380/2001 comma 1.alle *misure legali minime* cui la misura interna dei locali abitativi rilevata risulta non conforme. Tuttavia, al momento della stesura della presente perizia, lo scrivente ravvisa un' incertezza legislativa riguardo l' applicazione *estensiva*. Tra le posizioni discordanti rispetto tale orientamento estensivo, il sottoscritto segnala quella, verbalmente comunicata al sottoscritto CTU, dell' Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Piceno.

Per tali circostanze, non avendo prodotto esiti significativi, l' approfondimento giurisprudenziale condotti con il supporto dell' Ufficio tecnico di competenza ed altri, in ordine alla conferma della estensione, nel territorio della Regione Marche, del disposto dell' art. 34 bis del Testo Unico alle misure legali e nella fattispecie alle norme del citato Decreto Sanità, il piano terra rialzato risulta allo stato attuale non agibile per destinazione residenziale e nello specifico per i locali soggiorno pranzo ed angolo cottura.

Lo stato di inagibilità per le destinazioni residenziali allo stato di fatto del piano in parola, comporta



a livello urbanistico – edilizio, istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001 per cambio di destinazione d' uso dei locali soggiorno pranzo ed angolo cottura con "segnalazione certificata di inizio attività" in sanatoria, con costi cumulabili nelle istanze di sanatoria inerenti le posizioni abusive sanabili con medesimo procedimento, appresso indicate.

E' tuttavia opportuno precisare che può essere valutata l' opzione del ripristino della condizione di agibilità residenziale del piano in parola, da attuare mediante interventi edilizi, nella fattispecie ipotizzabili nel rifacimento del massetto e della pavimentazione con spessori inferiori agli attuali, finalizzati alla rimozione del vizio da cui deriva tale condizione di inagibilità ovvero al recupero dei pochi centimetri, attualmente in difetto, che consentirebbe di adeguare l' altezza interna minima del piano a quella prescritta dal citato art. 1 comma 1 del D.M. Sanità per i locali ad uso residenziale del piano terra rialzato (soggiorno pranzo ed angolo cottura), ovvero a ml 2,70.

Va anche precisato che tale opzione è tuttavia subordinata all' accertamento in loco sia dell' origine della difformità (spessori del pacchetto massetto-pavimento ovvero spessore o quota d' imposta del solaio) sia conseguentemente, della fattibilità delle citate opere edili, senza arrecare pregiudizio alle strutture, agli impianti, ovvero ad ogni altra parte dell' edificio realizzata in conformità.

E che tale accertamento consiste nell' esecuzione di sondaggi su pavimento, massetto ed eventuali interferenze impiantistiche. E che per tale ragione risultano invasivi quindi limitanti l' utilizzo dell' immobile agli attuali occupanti, con costi a carico della procedura e per tali motivi non sono attualmente eseguibili. Ed è per questa ragione che tale soluzione va considerata al momento della stima opzionale.

Per quanto sin qui premesso, tali eventuali opere possono essere stimate in via del tutto indicativa, (atteso che come innanzi esposto, i preventivi sondaggi, non sono eseguibili in questa sede) , come appresso specificate, in € 6.000, ed i costi dei sondaggi sono stimabili a corpo in € 700,00.

- Al piano terra rialzato, l' angolo cottura presenta un controsoffitto in cartongesso, costituente un vano tecnico per il passaggio di impianti, dello spessore di 15 cm che occupa l' intera superficie di soffitto del locale riducendone l' altezza utile interna a ml 2,53, inferiore all' altezza legittimata dal titolo abilitativo di ml 2,70. Non è possibile accertare la data di ultimazione dell' opera.

Tale posizione è regolarizzabile solo con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi allo stato legittimato dal titolo edilizio ovvero mediante rimozione/demolizione del controsoffitto dell' angolo cottura al costo stimato di **€ 1.000**, precisando che tale ripristino risulta subordinato al ripristino dello stato di agibilità del piano terra rialzato di cui al punto precedente.

- Al piano seminterrato si è rilevata un' altezza utile interna di ml 2,53 inferiore alla corrispondente altezza di ml 3,00 indicata nei progetti approvati allegati al titolo abilitativo. L' opera è stata realizzata in fase di costruzione e completata presumibilmente contestualmente alla conclusione dei lavori di realizzazione dell' intero edificio.

- Si rilevano inoltre difformità prospettiche inerenti finestre nei prospetti nord e sud (2 finestre



al piano seminterrato lato nord ed una finestra tipo velux sulla falda sud della copertura) oltre ad una maggiore altezza del fronte nord a causa della attuale quota della corte nord che risulta inferiore rispetto alla quota di progetto e con un diverso profilo di sezione.

Per queste ultime posizioni abusive, non risultano istanze né di permessi in sanatoria né di condono edilizio con possibilità di procedere con istanza di sanatoria con “segnalazione certificata di inizio attività” In sanatoria, per il piano seminterrato, per *riduzione volumetrica*, per le modifiche prospettiche relative alle finestrate e per l' eventuale ripristino altezza legale del piano terra rialzato, con sanzione cumulativa di € 516 oltre spese tecniche stimabili in € 3.500 (oltre iva ed oneri) comprensiva di verifica di conformità statica (strutture del piano seminterrato) ai sensi della L.R. 975/2021 e spese per diritti di segreteria per un costo totale di **€ 4.016**

Riguardo la maggiore altezza rilevata del fronte nord, essa risulta superiore al limite di zona del vigente strumento urbanistico, quindi con esso in contrasto e perciò non sanabile ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tale posizione abusiva è regolarizzabile con un intervento di ripristino dello stato autorizzato mediante un' opera di riporto di terreno nella corte nord, di almeno 47 cm di spessore, misurato nel punto di intersezione tra il filo esterno della parete del piano seminterrato ed il relativo piano di campagna, così come illustrato negli elaborati grafici approvati. Si stima il costo di tale intervento in circa **€ 1.000** con oneri e spese tecniche ricomprese negli adeguamenti innanzi indicati.

– Al piano primo si è rilevata con misurazione laser un' altezza utile minima interna di ml 2,72 ml superiore di 2 cm rispetto all' altezza di 2.70 ml indicata nei progetti approvati inferiore al 2% di quest' ultima. In questo caso si può considerare tale difformità *tolleranza costruttiva* che non costituisce violazione edilizia, ai sensi dell' art. 34 bis del del DPR 380/2001 comma 1 quindi non necessità di sanatoria edilizia.

**Q.**

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

**R.**

si omette certificato di destinazione urbanistica perché tra gli immobili non risultano terreni.

**Q.**

***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;***

**R.**

La descrizione catastale degli immobili di seguito riportata è conforme ai dati catastali come



specificati nell' atto di Pignoramento:

- Foglio 8, particella 729 sub 2, via Dei Sibillini, P.S1, Cat.C/6, cl.2, delle consistenza di mq.29, superficie catastale totale mq 32 R.C.Euro 44,93 a confine con locale ad uso garage di altra proprietà riportato al foglio 8 part.Illa 728 sub ?, via dei Sibillini, con locale ad uso garage di altra proprietà riportato al foglio 8 part.Illa 730 sub ?, lotto edificabile riportato al Foglio 8 p.Illa 823
- Foglio 8, particella 729 sub 3, via Dei Sibillini, P.S1-T-1, Cat.A/7, cl.3, vani 7, R.C.Euro 397,67 a confine con villino di altra proprietà riportato al foglio 8 part.Illa 728 sub ?, via dei Sibillini, con villino di altra proprietà riportato al foglio 8 part.Illa 730 sub ?, lotto edificabile riportato al Foglio 8 p.Illa 823

Afferisce all' unità immobiliare bene comune non censibile esclusivo consistente nelle corti esclusive nord e sud distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 8 con la particella 729 sub 1, BCNC, via Dei Sibillini; come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegato.(all 4)

La planimetria catastale non risulta conforme né allo stato dei luoghi, con riferimento alla misura dell' altezza interna del piano terra rialzato (h. 2,68), del locale angolo cottura al medesimo piano (h. 253) e del piano primo (h. 2,72), né al titolo abilitativo in ordine all' altezza del piano seminterrato ed alla categoria catastale della porzione nord (cantina), assegnata ed indicata nelle planimetrie, nelle visure e negli atti della procedura e le rispettive destinazioni d' uso evinte dai titoli abilitativi e dai sopralluoghi per l' accertamento dello stato dell' immobilie.

Considerate le non conformità innanzi elencate, risulta necessario l'adeguamento dei dati catastali del piano primo (h. 2,72), alla destinazione d'uso assentita dal titolo edilizio alla porzione della cantina del piano seminterrato e del piano terra rialzato (per la condizione di non agibilità alle destinazioni residenziali allo stato di fatto in precedenza descritta)

Il sottoscritto CTU, Rimanda alle fasi successive all' aggiudicazione del compendio immobiliare, l'aggiornamento dei dati catastali, previa acquisizione del titolo in sanatoria di cui al punto precedente e successivamente realizzazione dei lavori per la rimozione delle opere abusive (controsoffitto in cartongesso dell' angolo cottura ed all' eventuale ripristino dell' altezza legale del piano terra rialzato) e non oltre trenta giorni dalla loro conclusione.

Tale scelta, risulta oltretutto vantaggiosa visto le posizioni abusive da sanare e lo stato attuale di utilizzo del piano seminterrato, a giudizio dello scrivente, non sembra opportuno procedere in questa fase all' adeguamento della scheda catastale del medesimo piano, lasciando in tal modo, al futuro aggiudicatario, entro i termini consentiti dalla procedura, l'opzione di proporre all' Amministrazione comunale, congiuntamente alla citata sanatoria, istanza per cambio di destinazione d' uso edilizia da garage a cantina della porzione catastalmente destinata a cantina, adeguando così il titolo edilizio alla scheda catastale ed all' uso attuale.



**Q.**

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

**R.**

All’ atto della notifica del pignoramento, gli esecutati erano intestatari degli immobili stessi, per un quota di titolarità di ½ ciascuno, in forza all’ atto di acquisto del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant’ Elpidio in data 7 luglio 2005, rep. n. 198799 trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo l’ 11 luglio 2005 al n° 3739 R.P.

**Q.**

**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;**

**R.**

Sulla base della relazione notarile depositata agli atti, delle visure catastali e immobiliari effettuate presso il competente ufficio del territorio di Fermo prodotte dal sottoscritto, risulta che l’ immobile in oggetto sito in Comune di Belmonte Piceno, via Dei Sibillini n.3, piani S1-T-2, sopra meglio descritto anche catastalmente, è attualmente di titolarità per la quota di ½ ciascuno agli esecutati Sigg.:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

in forza dell’atto di acquisto a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto di Sant’ Elpidio del 07 luglio 2005 più volte richiamato, acquistato dalla [REDACTED] alla quale era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Fileni in data 30 ottobre 1993, Repertorio n° 84174/10755, trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo l’ 8 novembre 1993 al n° 4742 R.P. da

[REDACTED]  
[REDACTED].

Dall’ ispezione dei registri immobiliari, alla data del giorno 14 novembre 2023, non risultano sull’ unità oggetto di esecuzione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle appresso



elencate:

**ISCRIZIONI:**

Ipoteca volontaria di Euro 260.000,00 (duecentosessantamila e zero centesimi) a garanzia di mutuo di originari e nominali 130 000,00 (centotrentamila e zero centesimi) iscritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo l' 11 luglio 2005 al n.1491 R.P. a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

**TRASCRIZIONI:**

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 30 gennaio 2017 al n.470 R.P.a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

**Q.**

***j) 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;***

**R.**

La stima del bene immobile verrà effettuata a "valore venale". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione

**Criterio di stima:**

per il conseguimento delle finalità della presente stima, il sottoscritto ritiene opportuno adottare il criterio del più probabile valore di mercato con il metodo comparativo, con procedimento per confronto diretto del bene da stimare con edifici aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili di cui sono noti i valori al mq di mercato.

**.Parametro tecnico:**

I valori di mercato di cui al punto precedente, sono riferiti al *metro quadro della superficie commerciale* degli immobili presi in considerazione, calcolata adottando i coefficienti di omogenizzazione riferiti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, per la tipologia edilizia in stima, di seguito indicati, tenendo conto, nel caso in specie, che il locale garage pur costituendo una unità immobiliare a sé, tuttavia configura un nucleo inscindibile dall' unità abitativa. Quindi, come emerso dall' indagine del mercato immobiliare locale condotte dal sottoscritto, in codesto contesto di mercato, i garage singoli direttamente



collegati alle abitazioni, non sono valutati autonomamente ma quotati al 50% del valore al mq della superficie residenziale, ovvero ragguagliando al 50% la superficie medesima.

In ragione di quanto esposto, i coefficienti di omogenizzazione di seguito specificati:

100% della superficie utile netta dei locali ad uso residenziale, dei tramezzi e delle murature perimetrali non confinanti (queste ultime fino ad uno spessore massimo di 50cm);

50% della superficie delle murature perimetrali in comunione fino ad uno spessore di 25cm;

30% della superficie dei balconi direttamente comunicanti con vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), applicabile fino a 25 mq mentre l'eccedenza va calcolata al 10%.

10% della superficie delle corti esclusiva (Applicabile fino a 25mq e l'eccedenza calcolata al 2%)

50% della superficie Garage e cantina

60% della superficie del piano terra rialzato, attualmente non agibile per destinazioni residenziali per quanto esposto al punto 4d, in considerazione della dotazione del servizio igienico wc, dell'ingresso, delle scale di collegamento al piano primo, agibili nel loro stato attuale per le loro destinazioni, della dotazione impiantistica idrotermosanitaria e quelli afferenti all'angolo cottura comunque utilizzabile per altre destinazioni non residenziali. (es. lavanderia)

Per quanto premesso, la superficie commerciale dell'immobile è così calcolata:

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) DEL BENE ESECUTATO</b>					
<b>Piano</b>	<b>Descrizione.</b>	<b>u.m.</b>	<b>Superficie esterna lorda</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale vendibile mq</b>
seminterrato	Garage	mq	63,5	0,5	31,75
terra rialzato	zona giorno	mq	60,5	0,6	36,3
	balconi	mq	7,6	0,3	2,28
	corte (fino a 25 mq)	mq	25	0,1	2,5
	corte (oltre 25 mq)	mq	54,5	0,02	1,09
primo	zona notte	mq	55,9	1	55,9
	balconi	mq	7,9	0,3	2,37
<b>Sup. commerciale vendibile (SCV) totale del bene</b>					<b>132,19</b>
<b>Sup. commerciale vendibile (SCV) totale del bene arrotondata mq 132,2</b>					

### **Adeguamenti e correzioni di stima:**

**1- "riduzione del valore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: 8%**

**2- Oneri di regolarizzazione urbanistica come specificato al paragrafo 4/c**  
**difformità urbanistico - edilizie sanabili:**

per quanto già specificato al paragrafo 4/d in ordine alla difformità urbanistico- edilizia sanabile, inerente l' altezza del piano seminterrato, le difformità prospettiche e l'altezza del



fronte nord, i costi ricompresi per l' acquisizione del titolo per mezzo di scia in sanatoria art. 36 del D.P.R. 380/2001, sono stimati in circa € 4.016, somma comprensiva di spese tecniche, diritti e sanzioni

difformità urbanistico - edilizie non sanabili:

gli oneri ricompresi in tali adeguamenti, afferiscono ai costi delle opere edili necessarie al ripristino della conformità ai titoli edilizi autorizzativi dello stato dei luoghi oltre alla fiscalizzazione della difformità dell' altezza interna del piano terra rialzato.

Piano terra rialzato

Scia in sanatoria per cambio di destinazione d' uso (nel caso eventuale di improcedibilità delle opere di regolarizzazione dell' agibilità per le destinazioni abitative assentite), con oneri e spese tecniche ricomprese nei costi degli adeguamenti contabilizzati al punto 2 come verbalmente comunicato dall' Ufficio Urbanistica comunale.

Altezza massima fronte nord:

Nella Corte nord- ovest, risulta necessario provvedere ad un opera di rinterro di circa mc 7, al fine di riportare il fronte nord alla quota d' imposta idonea a regolarizzare, la difformità dell' altezza massima per un costo stimato a corpo di € 1.000,00

**3- Oneri di regolarizzazione catastale come specificato al paragrafo 4/f**

Adeguamento delle schede catastali € 800,00

**4- Riduzione per lo stato di occupazione :**

3% del valore di mercato del bene

**5- Correttivo dello scostamento delle caratteristiche del bene dalla condizione di ordinarietà.**

Tale valore, misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizioni di ordinarietà degli immobili assunti come termine di comparazione per uniformarne i valori di mercato. Ciò risulta particolarmente necessario nel caso in specie visto le caratteristiche intrinseche del bene da stimare con particolare riguardo all' inagibilità, nello stato di fatto, del piano terra rialzato.

Tale condizione, priva l' immobile in stima delle funzioni residenziali della zona giorno e conseguentemente del suo carattere di "alloggio" atteso che il piano primo, pur essendo realizzato in conformità al titolo edilizio, è ora agibile solo per le destinazioni residenziali di zona notte (camere da letto) autorizzate dal titolo medesimo quindi privo della dotazione di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq ai sensi dall' art. 2 comma 3 del D.M. Sanità del 5 luglio 1975 requisito necessario al piano in parola per assumere carattere legale di "alloggio" e delle funzioni di un locale destinato angolo cottura per consentirne il completo utilizzo.



Quindi, ai fini dell' allineamento delle caratteristiche intrinseche del bene in stima alle condizioni di ordinarietà degli immobili presi a riferimento, è da presupporre l' autonoma e completa utilizzabilità come "alloggio", del piano primo.

Il correttivo viene perciò determinato quantificando i costi delle opere necessarie ad integrare l' immobile (nello stato di fatto) della dotazione delle funzionali essenziali per l' autonomo utilizzo come alloggio, di cui ora è privo.

In particolare tali opere riguardano la realizzazione al piano primo di un angolo cottura della dimensione di quello esistente al piano terra rialzato e di un locale della superficie di almeno 14 mq da destinare zona di soggiorno.

In assenza di un progetto delle opere menzionate, che presenterebbe soluzioni non univoche (le scelte progettuali infatti, sono molto legate alle capacità economiche ed alle esigenze del possibile acquirente), che richiederebbero un onere di lavoro assolutamente non giustificato in questa sede, essendo molteplici le soluzioni d' intervento, onde evitare quindi computi metrici scarsamente attendibili quindi fuorvianti per il futuro acquirente, si ritiene opportuno stimare tali costi, comprensivi di spese tecniche per cila per manutenzione straordinaria, con una percentuale di deprezzamento del piano primo pari al 20% del suo valore al mq di mercato come appresso calcolato.

$Mq 53,25 \times (920 \text{ €/mq} \times 20\%) = \underline{\text{€ 9.798}}$

Per quanto premesso, il costo totale stimato degli adeguamenti di stima elencati ammontano:  $\text{€ } 4.016 + 9.798 + 800,00 + 1.000,00 = \underline{\text{€ 15.614}}$

#### **6- Opere non comprese negli adeguamenti e correzioni di stima:**

Fanno capo a tale capitolo costi delle opere non comprese negli oneri di regolarizzazione perché opzionali, non eseguibili senza preventive esecuzioni di sondaggi ed particolare:

Esecuzioni di sondaggi su pavimento e massetto del piano terra rialzato stimati a corpo in € 700,00

Subordinati all' esito favorevole dei citati sondaggi, in ordine alla fattibilità ed alla certezza del conseguimento del risultato atteso, come di seguito quantificati, oneri derivanti delle opere edili necessarie al ripristino della conformità ai titoli edilizi autorizzativi dell' altezza interna del piano terra rialzato, stimati in questa sede, in via del tutto indicativa/presuntiva, con i costi per la demolizione e la ricostruzione, con spessori ridotti, del pacchetto pavimento e massetto (comprese economie per eventuali interferenze impiantistiche) con prezzi a misura tratti dal prezziario Regione Marche 2023 ed in percentuale per opere impreviste:

$\text{€ } 120/\text{mq} + 25\% \text{ (imprevisti)} = \underline{\text{€ 150,00 €/mq}}$

Si considerano ricomprese negli adeguamenti di stima, citati nei relativi capitoli, le spese tecniche per manutenzione straordinaria per adeguamento a norma.



**Costo totale dell' intervento:** superficie calpestabile (dei locali soggiorno pranzo ed angolo cottura) 45 mq X 150,00 mq = **€ 6.000,00**

E' da precisare che, Il raggiungimento del risultato atteso dall' esecuzione di tali opere, renderebbe il piano terra rialzato agibile per la destinazione residenziale allineando il valore di mercato a quello del piano primo e non graverebbe tale piano del deprezzamento per *Correttivo dello scostamento delle caratteristiche del bene dalla condizione di ordinarietà*. come indicato nelle correzioni di stima.

Angolo cottura: demolizione del controsoffitto in cartongesso ed eventuale canalizzazione degli impianti in esso contenuti. Atteso che soltanto previa demolizione del controsoffitto sarà possibile accertare la reale consistenza tipologica e quantitativa degli impianti contenuti nel relativo vano e di conseguenza verificare la fattibilità tecnica delle opere di canalizzazione sotto traccia dei medesimi quindi l'esatto costo delle opere stesse, tali costi, per quanto premesso, sono stimabili in via cautelativa a corpo in **€ 1.000,00**. (ripristino subordinato alla regolarizzazione della posizione abusiva del piano terra rialzato)

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### Analisi di mercato:

Per individuare il valore medio di mercato al mq del bene eseguito, il sottoscritto ha condotto un indagine del mercato immobiliare locale presso agenzie immobiliari, oltre alla raccolta di dati di valori rilevati delle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' agenzia delle entrate e dei borsini immobiliari del comune di Belmonte Piceno, relativi alla zona di mercato omogenea di rilevamento *centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI*, codice B1- microzona 1, 1° semestre 2023, per la stessa tipologia di immobili.

L' indagine delinea un mercato di compravendita contraddistinto da una dinamicità di mercato bassa negli ultimi due anni dovuto per lo più alla carenza sul mercato di immobili di nuova/recente costruzione.

#### Definizione del Valore

valori di mercato noti rilevati come sopra, collocano il valore al metro quadro di prezzo come indicato nella seguente tabella :

riferimenti	tipologia	Stato conservativo	Quotazioni		
			Minime €/mq	Medio €/mq	Massimo €/mq
Agenzie immobiliari di zona	Ville e villini	-	800	950	1.100
Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle entrate	Ville e villini	normale	550	-	800
		ottimo	900	-	1.100
Borsino immobiliare locale	Ville e villini	-	771	951	1.132

**Media dei valore 894 €**



### Valutazioni

Visti i valori di mercato noti rilevati nella tabella sopra riportata, confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche medie della zona degli immobili comparati con le corrispondenti del bene esecutato, il sottoscritto, per quanto sin qui premesso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche in precedenza descritte, (riguardo allo stato di fatto, di conservazione, manutenzione, vetustà, ed alle caratteristiche posizionali per la tipologia edilizia in rapporto all'anno di costruzione, in ordine alla prossimità al centro dei servizi, ed alle linee di trasporto pubblico oltre l'appetibilità di mercato, rilevata dalle indagini condotte presso agenzie immobiliari locali, derivanti dalla carenza sul mercato locale di immobili di recente costruzione), ritiene congruo attribuire all'immobile da stimare un valore al mq di superficie commerciale vendibile pari a **950 €/mq** da cui deriva la seguente stima del **più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare**:

**più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare:**

**mq 132,2 X 950 €/mq - 8% garanzia per vizi del bene venduto = 115.542,80**

**Da cui deriva il seguente valore di stima del bene:**

VALORE DI STIMA						
superficie commerciale mq	valore commerciale €/mq	riduzione per vizi 8% - €	più probabile valore di mercato del bene	riduzione per stato di occupazione 3%	correzioni di stima €	valore di stima
€ 132,20	€ 950,00	€ 76,00	<b>€ 115.542,80</b>	€ 3.466,28	€ 15.614,00	<b>€ 96.462,52</b>
Dicorsi Euro NOVANTASEIMILAQUATTROCENTOSESANTADUE/52						

### Q.

*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*

### R.

Non necessaria la formazione *lotti per gruppi omogenei* in quanto trattasi di compendio immobiliare in quota di Proprietà di 1/2 ciascuno degli esecutati. Inoltre, la natura dell'immobile non consente la formazione di gruppi omogenei in quanto trattasi di unità tipologica non frazionabile: villino a schiera.

### Q.

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

**R.**

In relazione al possesso del bene, il sottoscritto precisa che al momento dei sopralluoghi effettuati, L'immobile è abitato dall'esecutata [REDACTED] con [REDACTED] tutti con regolare residenza anagrafica in quanto proprietaria per la quota di ½. La restante quota risulta in capo al sig. [REDACTED], coesecutato, che tuttavia non occupa l'immobile oggetto della procedura.

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare pignorata, non ha formalmente costituito un condominio.

**Q.**

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

**R.**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

In risposta ai quesiti dal o ad r, il sottoscritto allega la documentazione elencata in calce.



Alla luce di quanto sopra esposto si riporta di seguito prospetto riassuntivo delle valutazioni del più probabile valore di stima degli immobili in oggetto:

**più probabile valore di mercato dell' immobile da stimare:**

**mq 132,2 X 920 €/mq - 8% garanzia per vizi del bene venduto = 111.894,08**

**Da cui deriva il seguente valore di stima del bene:**

VALORE DI STIMA						
superficie commerciale mq	valore commerciale €/mq	riduzione per vizi 8% - €	più probabile valore di mercato del bene	riduzione per stato di occupazione 3%	correzioni di stima €	valore di stima
€ 132,20	€ 950,00	€ 76,00	<b>€ 115.542,80</b>	€ 3.466,28	€ 15.614,00	<b>€ 96.462,52</b>
<b>Diconsi Euro NOVANTASEIMILAQUATTROCENTOCENTOSESSANTADUE/52</b>						

Fermo li 18 Gennaio 2024

Il C.T.U.

Arch. Stefano Federici

*Firmato digitalmente*

**ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) elaborato grafico planimetria del bene;
- 4) documentazione catastale;
- 5) Ispezione ipotecaria;
- 6) Titoli edilizi;
- 7) Stralcio PRG vigente - N.T.A.;
- 8) Certificati anagrafici
- 9) versione perizia in versione privacy (in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 – G.U. n° 47 del 25.02.2008) ;
- 10) check list formato pdf e co.c. p.c.

