

ALLEGATO 11

**PERIZIA DI C.T.U. REDATTA IN CONFORMITA' ALLA
DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI
DATI PERSONALI**

TRIBUNALE DI FERMO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

**procedura promossa da:
BANCAPULIA S.P.A. (MANDATARIA DI CLARIS ABS 2011 S.R.L.)**

**oggi:
INTESA SAN PAOLO S.P.A.
INTRUM ITALY S.P.A.**

contro:



R.G.N.R. 128/2017

Il G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO
(incarico ricevuto dal G.E. Dott.ssa GIORGIA CECCHINI)

ELABORATO PERITALE

del 12/04/2023

Tecnico incaricato: Geom. Lorella Nasini
Iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Fermo al n. 692
Iscritto all'Albo del Tribunale di Fermo al n. 108/06
CF: NSN LLL 79L64 D542Y
Con studio in Fermo in Via Francesco Egidi n. 139/A
Telefono: 3491430455 – e.mail: lorella.nasini2013@gmail.com
pec: lorella.nasini1@geopec.it

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. Lorella Nasini ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini di periziare i beni pignorati relativi al procedimento R.G.N.R. n. 128/2017 del Tribunale di Fermo.

RISPOSTA AL PUNTO 1)

Il Giudice ha richiesto dei controlli preliminari da cui è emerso che, in primo luogo:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con deposito avvenuto in data 21/09/2017;
- Tale certificazione notarile sostitutiva risale fino ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di pignoramento risulta trascritto a Fermo in data 11/07/2017 ai n°5656 registro generale e n°4124 del registro particolare.

La Certificazione Notarile depositata riporta le formalità pregiudizievoli a partire dal 05/05/1990, anno della "Convenzione per lottizzazione edilizia" dell'area in Montefiore dell'Aso, alla Contrada San Giovanni, distinta al Catasto Terreni al fg.13 partt. 18, 212 e 165 di proprietà del sig. [REDACTED] e dell'area ivi, alla Contrada San Giovanni, distinta al Catasto Terreni al fg.13 partt. 326, 327 e 329 di competenza del sig. [REDACTED].

RISPOSTA AL PUNTO 2)

In secondo luogo è emerso che i creditori procedenti hanno depositato l'estratto catastale storico.

Comunque si allega alla presente perizia il certificato catastale attuale e storico (Allegato 1).

RISPOSTA AL PUNTO 3)

In terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Sono stati quindi richiesti all'Ufficio d'Anagrafe del Comune di Montefiore dell'Aso le necessarie certificazioni relative al sig. [REDACTED] che si allegano (Allegato 2).

Di seguito vengono dettagliate le diverse fasi della perizia secondo lo schema riportato nel decreto di nomina.

RISPOSTA AL PUNTO 4)

Identificazione dei beni immobiliari oggetto della vendita e formazione dei lotti.

4.1) FABBRICATO PART. 612 "LOTTO A":

Trattasi di un fabbricato indipendente, ad uso abitazione rurale, con corte esclusiva intorno ai quattro lati, sito a Montefiore dell'Aso in C.da San Giovanni snc, composto da due piani: interrato e terra.

Inoltre all'interno dell'area c'è un fabbricato destinato a stalla per cavalli ma non verrà stimato in quanto non accatastato e non descritto negli atti del Tribunale.

Il fabbricato oggetto di vendita sugli atti del tribunale viene così individuato:

- a) piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. ██████████;
- b) garage al piano interrato, categoria catastale C/6 classe 2, consistenza 71 mq, rendita di €102,67;
- c) appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato, categoria catastale A/2 classe 3, costituito da n. 9 vani utili, rendita di €381,15;
- d) bene comune non censibile quale corte al piano terra sub 4;
- e) identificazione catastale: foglio 13 particella 612 sub 2 garage, sub 3 abitazione con annessa cantina e sub 4 bcnc, del catasto fabbricati.

A seguito di sopralluogo e accertamento urbanistico, lo scrivente CTU individua così il fabbricato oggetto di vendita:

- a) piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. ██████████;
- b) garage al piano interrato, categoria catastale C/6 classe 2, consistenza 71 mq, rendita di €102,67;
- c) appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato, categoria catastale A/2 classe 3, costituito da n. 9 vani utili, rendita di €381,15;
- d) locale ad uso centrale termica e legnaia non accatastato ma riportato nella pratica urbanistica;
- e) bene comune non censibile quale corte al piano terra sub 4;
- f) identificazione catastale: foglio 13 particella 612 sub 2 garage, sub 3 abitazione con annessa cantina e sub 4 bcnc, del catasto fabbricati.

4.2) LOTTIZZAZIONE PART. 644 “LOTTO B” E “LOTTO C”:

Trattasi di una lottizzazione che prevedeva la formazione di n° 12 lotti destinati alla realizzazione di n° 12 unità abitative, tutti compresi all'interno della part. 644 del catasto terreni confinate sui quattro lati con altri proprietari, terreno sito a Montefiore dell'Aso in C.da San Giovanni snc.

I vari lotti non sono frazionati sulla mappa catasto terreni ma solo sul catasto fabbricati con sub distinti.

La lottizzazione oggetto di vendita sugli atti del tribunale viene così individuata:

- a) piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. ██████████;
- b) area urbana (sub 2), categoria catastale F/1, consistenza 1789 mq;
- c) area urbana (sub 3), categoria catastale F/1, consistenza 416 mq;
- d) area urbana (sub 4), categoria catastale F/1, consistenza 3085 mq;
- e) abitazione al piano terra (sub 5), categoria catastale A/2 classe 2, costituito da n. 5,5 vani utili, rendita di €196,00;
- f) identificazione catastale: foglio 13 particella 644 in ordine sub 2, 3, 4 aree urbane e sub 5 abitazione.

Stato di possesso al momento dei sopralluoghi.

In data 03/11/2022 lo scrivente CTU ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di vendita insieme all'incaricato dell'IVG Marche Avv. Giovanni Lanese e del signor ██████████.

Successivamente lo scrivente CTU ha eseguito un altro sopralluogo insieme al signor [REDACTED] per eseguire i rilievi metrici dei beni.

Durante i sopralluoghi l'immobile part. 612 risultava abitato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia mentre gli immobili della lottizzazione part. 644 risultavano essere sfitti, in stato di abbandono e con le utenze disattivate.

RISPOSTA AL PUNTO 5)

Sommario descrizione dei beni immobiliari oggetto della vendita.

5.1) FABBRICATO PART. 612:

Il fabbricato, come rinvenuto, è destinato interamente ad abitazione rurale ed è costituito da piano interrato e terra, collegati da unica scala interna.

Vi è anche un sottotetto collegato con una botola e scala retrattile sul soffitto del piano terra, altezza al colmo circa 1,80 ml.

Il piano interrato è composto da un garage accessibile dall'esterno per mezzo di una rampa carrabile ma accessibile anche dall'interno tramite una porta che accede alla cantina composta da 4 vani di cui: un wc, una cucina, un ripostiglio e la cantina oggi arredata come soggiorno.

Sul piano interrato che un ampliamento in aderenza sul lato "ovest", a fianco alla rampa, destinato a centrale termica e legnaia.

Il piano terra è composto da diversi vani quali: una cucina, un soggiorno, n. 4 camere da letto, un bagno, n. 2 wc e un ripostiglio/guardaroba.

L'ingresso principale del piano terra è contraddistinto con il civico 11 (anche se sul catasto era stato indicato snc).

Il fabbricato oggetto di stima ha una superficie lorda di:

- porzione di piano interrato destinato a garage di circa 83,75 mq,
- porzione di piano interrato destinato a CT e legnaia di circa 10,84 mq,
- porzione di piano interrato destinato a cantina di circa 107,43 mq,
- piano terra destinato ad abitazione di circa 153,40 mq,
- piano terra loggia aperta di circa 35,00 mq,

inoltre c'è una corte esterna di circa 13.607 mq (pari a mq 13.760 superficie dell'intera part. 612 detratta la superficie coperta del fabbricato mq 153,40).

La struttura del fabbricato è:

- in calcestruzzo armato il piano interrato compresi i solai,
- in calcestruzzo armato e muratura il piano terra mentre i solai sono in legno,
- copertura in legno,
- divisori interni in laterizio.

L'immobile oggetto di perizia si trova in un buonissimo stato di rinvenimento vista la recente realizzazione e il fatto che è abitata dal proprietario e dalla sua famiglia.

Le rifiniture interne sono:

- pavimenti piano terra in parquet, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica,
- pavimenti piano interrato in ceramica sia nei locali "cantina" che nel garage, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc per il piano interrato e in legno per il piano terra.

Inoltre nel piano interrato c'è una serranda basculante per accedere dal garage.

E' presente l'impianto di riscaldamento collegato ad un'unica caldaia posta sul locale esterno al piano interrato.

Anche l'impianto elettrico è unico per tutti e due i piani.

Durante il sopralluogo le unità immobiliari risultavano essere totalmente arredate.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Per quanto riguarda la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la ditta intestataria dell'immobile non aveva eseguito lavori entro 5 anni all'atto del pignoramento e, di conseguenza, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

5.2) LOTTIZZAZIONE PART. 644:

La lottizzazione oggetto di stima si estende per circa 4.944,50 mq e ricade all'interno della part. 644 del catasto terreni, è sita in località San Giovanni, posta ad est rispetto il centro storico del paese.

E' stata progettata per realizzare n° 12 unità abitative articolate in tre diverse tipologie di alloggi monofamiliari in edifici singoli, sarebbero state realizzate secondo il criterio di bio edilizia.

Totale volume da edificarsi 2.202,63 mc, totale superficie a verde pubblico 558 mq ripartiti tra superficie a parcheggi 84 mq e area a verde 474 mq.

- Di queste costruzioni solo una è stata portata a termine, distinta con il sub 5 e denominata CASA "86", si sviluppa nel piano terra soppalcato in parte, ed è composta da soggiorno/cucina, uno studio, un bagno, due camere e giardino su tutti e quattro i lati.

Il fabbricato oggetto di stima ha una superficie lorda di:

- piano terra destinato ad abitazione di circa 85,00 mq,
- piano terra due porticati di circa 42,00 mq tot.,

inoltre c'è una corte esterna di circa 254,00 mq.

La struttura portante del fabbricato è in legno, composta da struttura lignea portante intervallata da pannelli di finitura termocoibenti realizzati anch'esso in legno già dotati di impianti ed infissi in legno con vetri termici.

L'immobile oggetto di perizia si trova in un buono stato di rinvenimento anche se è stata vissuta per un paio d'anni e non più utilizzata da tempo.

Le rifiniture interne sono: pavimenti in parquet, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, Durante il sopralluogo le unità immobiliari risultavano essere arredate solo di cucina e sanitari nel bagno. La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Per quanto riguarda la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la ditta intestataria dell'immobile non aveva eseguito lavori entro 5 anni all'atto del pignoramento e, di conseguenza, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

- Sui due lotti "A" e "B" sono state montate solo le strutture portanti e mai ultimate.

Sono simili e la loro struttura portante è in legno, composte da struttura lignea portante intervallata da pannelli di finitura termocoibenti realizzati anch'esso in legno, non sono presenti infissi e impianti.

I due fabbricati hanno superficie lorda totale di circa 50 mq ciascuna, oltre a circa 366,00 mq ciascuna (pari a 416,00 - 50 mq) di corte esterna esclusiva.

I due immobili oggetto di perizia si trovano in un buono stato di rinvenimento anche se mai ultimate.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Per quanto riguarda la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la ditta intestataria dell'immobile non aveva eseguito lavori entro 5 anni all'atto del pignoramento e, di conseguenza, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

RISPOSTA AL PUNTO 6)

Le costruzioni sono tutte iniziate successivamente al 2 settembre 1967 come da Licenze Edilizie sotto riportate.

RISPOSTA AL PUNTO 7)

Titoli edilizi abilitativi e confronto con lo stato rinvenuto.

7.1) FABBRICATO PART. 612:

Il fabbricato oggetto di perizia risulta essere stato costruito a seguito dei seguenti titoli abilitativi a nome del sig. [REDACTED]:

- 1) Concessione Edilizia n. 60, prot. n. 4260, pratica n° 396 anno 1999, rilasciata dal Comune di Montefiore dell'Aso in data 23/09/1999 per "Costruzione di un fabbricato rurale ed annesso";
- 2) Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 20, prot. n. 2399, pratica n° 432 anno 2000, rilasciata dal Comune di Montefiore dell'Aso in data 24/10/2000 per "Variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 60/99 per costruzione di un fabbricato rurale ed annesso".

Non risultano aperte pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Si riporta nell'Allegato 3 tutti i titoli edilizi sopra elencati.

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU, rilevato l'intero fabbricato e ridisegnato, raffrontato con il progetto di variante e con le planimetrie catastali, deduce quanto segue.

Nell'abitazione al piano terra è stata rinvenuta solo una piccola modifica, rispetto al progetto di variante, consistente nell'eliminazione di un piccolo tramezzo per ampliare un wc all'interno di una camera da letto, mentre rispetto alla planimetria catastale, oltre al piccolo tramezzo sopra detto, anche delle imperfezioni, ad esempio non sono state indicate delle aperture su dei vani e la finestra sulle scale, e al posto di un wc è stato scritto rip. Inoltre nella plan catastale non è stato riportato il portico.

Nel garage al piano interrato è stata rinvenuta solo una piccola modifica, rispetto al progetto di variante, consistente nell'eliminazione di una bocca di lupo, mentre rispetto alla planimetria catastale, oltre alla bocca di lupo non realizzata anche delle imperfezioni, ad esempio manca il pilastro al centro del garage e la porta che collega il garage alla cantina.

Il locale CT e legnaia al piano interrato corrispondono al progetto ma non sono stati accatastati.

Nella cantina al piano interrato rispetto alla variante c'è corrispondenza su tutto tranne la destinazione della cantina all'angolo che in realtà è un cucinino (ma verrà ripristinata come "rip"), a differenza invece della plan catastale ci sono delle imperfezioni tra cui la scritta "rip." al posto di "wc" e manca il pilastro al centro della cantina, la porta che collega col garage e un gradino sulla scala.

A livello urbanistico le difformità rinvenute saranno sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

Di conseguenza l'eventuale acquirente dovrà procedere a presentare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montefiore dell'Aso una CILA in Sanatoria per le difformità riscontrate e sanabili.

Calcolo dei costi della Sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/2001)

Costi per la regolarizzazione:

- Sanzioni (oneri concessori): 1.000,00 € per le modifiche interne
- Diritti di segreteria per presentazione pratica: circa €100,00
- Oneri professionali compresa IVA e CAP: 2.000,00 €

TOTALE COSTI PER LA SANATORIA ART.36 = 3.100,00 €

L'immobile si trova quindi nelle condizioni di poter essere sanato per le lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nel progetto di variante previo il pagamento degli oneri come risultante dal conteggio precedentemente riportato.

In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri,

diritti riportati nella relazione.

7.2) LOTTIZZAZIONE PART. 644:

La lottizzazione oggetto di perizia risulta essere stata progettata e i lavori sono stati iniziati a nome del sig. [REDACTED] a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 07/06/2010 che ha per oggetto: Adozione piano di lottizzazione residenziale “[REDACTED]” ;
- 2) Convenzione urbanistica per il piano di lottizzazione “[REDACTED]” repertorio n. 1205 del 01/10/2010;
- 3) Permesso di costruire n. 8/2020 rilasciato il 02/10/2010 (pratica edilizia n. 94/2010) “per la costruzione di n. 12 fabbricati ad uso residenziale con varie morfologie edilizie di diversa volumetria e da realizzarsi con metodologie di bio-edilizia in zona di espansione convenzionata”.

Non risultano aperte pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

Si riporta nell’Allegato 4 tutti i titoli edilizi sopra elencati.

Durante il sopralluogo, per il raffronto della lottizzazione tra lo stato rinvenuto e quello autorizzato, sono stati presi in riferimento gli elaborati grafici presentati in Comune ed estrapolati in copia dall’Ufficio Tecnico.

Per il fabbricato ultimato sub 5 è stato eseguito il rilievo e raffrontato con il progetto di variante e con la planimetria catastale.

Mentre per i due fabbricati non ultimati, realizzati sui due lotti “A” e “B”, è stato eseguito il rilievo e raffrontato con il progetto (non essendo finite non è stato eseguito l’acatastamento).

Da tutto quanto sopra si evince quanto segue.

La lottizzazione non risulta terminata, solo la casa sub 5 ha allaccio acqua fogne e luce, tanto che è stata rilasciata anche il Certificato di Agibilità prot. n. 1419 del 3/05/2014 (pratica edilizia n. 94/2010) compresa nell’Allegato 4.

Dal colloquio intercorso con il tecnico comunale è stato riferito che le opere primarie sono state tutte eseguite.

Sulla relazione allegata alla richiesta di lottizzazione si legge “....omissis.... le utenze gas, acqua, Enel sono già predisposte sulla strada vicinale che serve il comparto edificabile zona omogenea C1 la linea fognaria pubblica è anch’essa esistente ed insistente sulla strada vicinale”.

Ad oggi mancano le strade, i marciapiedi e la sistemazione degli spazi a verde.

In merito all’abitazione sub 5, denominata Casa “86”, lo stato rinvenuto corrisponde al progetto di variante e alla planimetria catastale, quindi, alla data del sopralluogo dello scrivente CTU, non risultano esserci difformità da sanare né a livello urbanistico e né catastale.

In merito ai due fabbricati non ultimati, realizzati sui due lotti “A” e “B”, lo stato rinvenuto corrisponde al progetto di variante nella divisione interna e nelle aperture già presenti, quindi, alla data del sopralluogo dello scrivente CTU, non risultano esserci difformità da sanare a livello urbanistico.

Si osserva che tutti gli immobili sopra descritti non si trovano nelle condizioni previste dall’art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47 che riporta quanto di seguito: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*.

Nel caso specifico le ragioni di credito sono successive alla entrata in vigore della legge n.47/85.

Gli immobili in oggetto non si trovano nelle condizioni previste dall’art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985) che riporta quanto di seguito: *“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”*

RISPOSTA AL PUNTO 8)

Per la lottizzazione progettata ed edificata sulla part. 644 viene rilasciato il nuovo Certificato di destinazione urbanistica n. 9/2023 prot. 1874/2023, in data 26/04/2023, Allegato 5.

RISPOSTA AL PUNTO 9)

Identificazione catastale.

9.1) FABBRICATO PART. 612:

Fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 13 particella 612 sub 2 – 3 – 4 (Allegato 6 documenti catastali).

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi metrici effettuati si è potuto constatare quanto segue.

In primo luogo la mappa del catasto terreni non corrisponde allo stato di fatto in quanto mancherebbe indicato il locale interrato destinato a CT e legnaia.

Tale irregolarità può essere sistemata redigendo un tipo mappale senza strumentazione topografica vista la ridotta dimensione dell’accessorio, da presentare presso l’Agenzia del Territorio.

Costi per la regolarizzazione:

- costi catastali = 110,00 €

- oneri professionali compresa IVA e CAP = 500,00 €

TOTALE COSTI = 610,00 €

In secondo luogo entrambe le planimetrie catastali presenti al catasto urbano non corrispondono perfettamente con lo stato dei luoghi per alcune difformità quali:

- al piano interrato, sulla piantina del garage sub 2, non c'è indicato l'ampliamento del locale destinato a CT e legnaia, inoltre ci sono delle piccole incongruenze;
- al piano interrato, sulla piantina della cantina porzione sub 3, ci sono delle piccole incongruenze;
- al piano terra, sulla piantina dell'abitazione porzione sub 3, non c'è indicato il portico e ci sono delle piccole incongruenze.

Inoltre risulta errato l'elaborato planimetrico e l'elenco sub in quanto in maniera confusa sono state inserite anche le aree urbane della part. 644.

Tale irregolarità può essere sistemata redigendo una variazione catastale, compreso di nuovo elaborato planimetrico ed elenco sub, per entrambi i sub da presentare presso l'Agenzia del Territorio.

Costi per la regolarizzazione:

- costi catastali = 100,00 €
- oneri professionali compresa IVA e CAP = 600,00 €

TOTALE COSTI = 700,00 €

9.2) LOTTIZZAZIONE PART. 644:

Terreno distinto al catasto fabbricati al foglio 13 particella 644 sub 2 – 3 – 4 – 5 (Allegato 7 documenti catastali).

Dal sopralluogo, per il raffronto della lottizzazione tra lo stato rinvenuto e quello autorizzato, sono stati presi in riferimento gli elaborati grafici presentati in Comune ed estrapolati in copia dall'Ufficio Tecnico, non è stato eseguito un rilievo topografico.

Non risultano esserci difformità catastali né sulla lottizzazione né sulla planimetria dell'abitazione sub 5.

RISPOSTA AL PUNTO 10)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era totalmente intestataria degli immobili sopra individuati in forza ad atti regolarmente trascritti, come evidenziato dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore e come confermato dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio.

Quindi non si manifesta la necessità di dover dividere le unità immobiliari in due o più valori similari per assegnarla a più comproprietari.

RISPOSTA AL PUNTO 11)

Attuale e precedenti proprietari

- a) Attuale proprietario: sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1, delle partt. 361-426-473-326-327-330 del fg. 13,

in forza di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo il 02/07/1999 rep. 4946, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 05/07/1999 ai nn. 4793 registro generale e 3054 registro particolare.

b) Precedenti proprietari:

b1) sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ piena proprietà delle partt. 326-327-329-330 del fg. 13, in forza di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio il 06/09/1991 rep. 2262, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 05/10/1991 ai nn. 6619 registro generale e 4800 registro particolare;

b2) sig. ██████████, nato a Montefiore dell'Aso il 15/04/1937, piena proprietà delle partt. 18-165-331-212-20-23-24-239 con fabbricato rurale e porcaia del fg. 13, in forza di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio l'11/12/1979 rep. 197965, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo l'11/12/1979 ai nn. 6325 registro generale e 4882 registro particolare.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (Allegato 8)

a) Trascrizione convenzione edilizia registro generale n. 2974 registro particolare n. 2245 del 05/05/1990 a favore del Comune di Montefiore dell'Aso, contro ██████████, in virtù di atto a rogito del Segretario Comunale Dott. Giovanni Sabino Simonetti del 23/03/1990 repertorio n. 681.

Convenzione per lottizzazione edilizia dell'area distinta al catasto terreni al fg. 13 partt. 18-212-135 del sig. ██████████ e fg. 13 partt. 326-327-329 del sig. ██████████.

b) Ipoteca volontaria registro generale n. 3278 registro particolare n. 790 del 29/04/2010 di €1.250.000,00 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo c.f. 00148520711, contro ██████████ in qualità di bene personale, in virtù di atto del Notaio Albino Farina di Grottammare del 27/04/2010 repertorio n. 107319.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari fg. 13 part. 612 sub 2, sub 3 e sub 1 e dei terreni fg. 13 partt. 326-327-330.

Annotazione: reg. gen. n. 4867 reg. part. n. 849 del 05/07/2013 in virtù di atto del Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno del 31/05/2013.

c) Ipoteca giudiziale registro generale n. 5420 registro particolare n. 779 dell'1/08/2014 di €88.000,00 a favore L'Orsetto One Immobiliare Srl con sede in Civitanova Marche c.f. 01263300434, contro ██████████, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 16/07/2014 repertorio n.2025.

Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari fg. 13 part. 612 sub 2 e sub 3, part. 644 sub 3, sub 4 e sub 5 e dei terreni fg. 23 partt. 208.

Le suddette ipoteche risultano gravare ancora oggi sui beni in quanto non sono state estinte.

Pignoramenti:

a) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Fermo al registro generale n. 5656 e registro particolare n.4124 dell'11/07/2017 a favore di Claris Abs 2011 Srl con sede in Conegliano, contro ██████████ in virtù di atto giudiziario UNEP – Tribunale di Fermo del 15/06/2017 repertorio n. 1318.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari fg. 13 part. 612 sub 2, sub 3 e sub 4, part. 644 sub2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Negli immobili oggetto di stima non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso e abitazione, ma una servitù istituita con atto del Notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio dell'1/12/1979, trascritto a Fermo al registro generale n. 6326 e registro particolare n. 4883 dell'11/12/1979.

Trattasi di servitù di passaggio con ogni mezzo sulla edificanda strada di lottizzazione e servitù di allaccio alla rete fognaria, a carico delle partt. 18-165-331-212-20-23-24-239 del fg. 13 a favore delle partt. 330-326-327-329 del fg. 13.

RISPOSTA AL PUNTO 12)

Determinazione degli immobili pignorati

12.1) FABBRICATO PART. 612:

Il fabbricato oggetto di stima ha una superficie lorda di:

- porzione di piano interrato destinato a garage di circa 83,75 mq,
- porzione di piano interrato destinato a CT e legnaia di circa 10,84 mq,
- porzione di piano interrato destinato a cantina di circa 107,43 mq,
- piano terra destinato ad abitazione di circa 153,40 mq,
- piano terra loggia aperta di circa 35,00 mq,

inoltre c'è una corte esterna di circa 13.607 mq.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

descrizione	Consistenza		coefficiente		Commerciale
S.U.L. garage	83,75	x	0,50	=	41,88 mq
S.U.L. locale tecnico	10,84	x	0,35	=	3,79 mq
S.U.L. cantina	107,43	x	0,20	=	21,49 mq
S.U.L. abitazione	153,40	x	1,00	=	153,40 mq
S.U.L. loggia aperta	35,00	x	0,35	=	12,25 mq
Corte esterna	13.607	x	0,10 e 0,01*	=	149,88 mq
Totale S.C.					382,69 mq

*applicata nel limite pari alla superficie principale dell'u.i., mentre l'eccedenza è stata calcolata al 1%

Valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il **valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C.** (*Superficie Commerciale*) x il **V.S.U.** (*Valore di Stima Unitario*) in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo.

L'immobile è in buonissimo stato di conservazione e vista la sua recente costruzione si stima un prezzo pari a 1.200,00 €/mq.

Calcolo del valore di mercato del bene

Valore di mercato = 382,69 mq x 1.200,00 €/mq = **459.228,00 €**

Valutazione complessiva del LOTTO "A"

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima sintetico-comparativa, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite ad immobili di caratteristiche similari. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie (SUL), cioè "la somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare, comprese entro il perimetro esterno delle murature".

Valore di mercato (OMV)

• Riepilogo della valutazione di mercato a corpo:	459.228,00 €
• Spese e Oneri per regolarizzazione delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001	3.100,00 €
• Spese per la rettifica catasto terreni	610,00 €
• Spese per la rettifica catasto fabbricati	700,00 €
• Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	454.818,00 €

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

• Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	45.481,80 €
• Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria	0,00 €
• Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente	0,00 €
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	1.000,00 €
• Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	408.336,20 €

12.2) LOTTIZZAZIONE PART. 644:

L'intera part. 644 ha una superficie di circa 5.673 mq e la lottizzazione si estende per circa 4.944,50 mq, per un totale di volume da edificarsi pari a 2.202,63 mc, totale superficie a verde pubblico 558 mq ripartiti tra superficie a parcheggi 84 mq e area a verde 474 mq.

Valutazione complessiva del LOTTO "B"

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima sintetico-comparativa, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite a terreni edificabili di caratteristiche similari.

Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie che viene stimato pari a 60,00 €/mq, viste le opere primarie già esistenti.

Dell'intera part. 644 viene estrapolata la superficie del lotto sub 5, unica casa ultimata, denominata "CASA 86", che formerà un lotto a se stante, quindi si avrà $5673 \text{ mq} - 383 \text{ mq} = 5.290 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{tot. circa } \text{€}317.400,00$.

Al valore della terra edificabile viene aggiunto il valore delle due strutture prefabbricate montate pari a:

- SUL casa "A" = 50 mq, volume casa "A" = 135 mc, costo della struttura "A" 450,00 €/mc, tot. circa €60.750,00
- SUL casa "B" = 50 mq, volume casa "B" = 135 mc, costo della struttura "B" 450,00 €/mc, tot. circa €60.750,00

A tutto quanto sopra andrà detratto l'importo dei lavori per ultimare la lottizzazione, opere di urbanizzazione primaria (non completate) e secondaria stimati, a circa €50.000,00.

Il tutto per un tot. di $317.400,00 + \text{€}60.750,00 + \text{€}60.750,00 - \text{€}50.000,00 = \text{€} 388.900,00$

Valore di mercato (OMV)

- | | |
|---|---------------------|
| • Riepilogo della valutazione di mercato a corpo: | 388.900,00 € |
| • Spese e Oneri per regolarizzazione delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 | 0,00 € |
| • Spese per la rettifica catasto terreni | 0,00 € |
| • Spese per la rettifica catasto fabbricati | 0,00 € |
| • Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | 388.900,00 € |

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

- | | |
|--|-------------|
| • Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi | 38.890,00 € |
| • Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria | 0,00 € |
| • Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente | 0,00 € |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico | 1.000,00 € |

dell'acquirente

- **Valore di vendita giudiziaria** della lottizzazione al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **349.010,00 €**

12.3) FABBRICATO PART. 644 sub 5:

Il fabbricato oggetto di stima ha una superficie lorda di:

- piano terra destinato ad abitazione con soppalco di circa 85,00 mq,
- piano terra loggia aperta di circa 42,00 mq,

inoltre c'è una corte esterna di circa 254,00 mq.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

descrizione	Consistenza		coefficiente		Commerciale
S.U.L. abitazione	85,00	x	1,00	=	85,00 mq
S.U.L. loggia aperta	42,00	x	0,35	=	14,70 mq
Corte esterna	254,00	x	0,10 e 0,02*	=	7,08 mq
Totale S.C.					106,78 mq

*applicata fino a 25 mq, mentre l'eccedenza è stata calcolata al 2%

Valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il **valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C.** (*Superficie Commerciale*) x il **V.S.U.** (*Valore di Stima Unitario*) in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo.

L'immobile è in buonissimo stato di conservazione e vista la sua recente costruzione e la tipologia costruttiva di alta generazione si stima un prezzo pari a 1.500,00 €/mq.

Calcolo del valore di mercato del bene

Valore di mercato = 106,78 mq x 1.500,00 €/mq = **160.170,00 €**

Valutazione complessiva del LOTTO "C"

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima sintetico-comparativa, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite ad immobili di caratteristiche similari. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie (SUL), cioè "la somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare, comprese entro il perimetro esterno delle murature".

Valore di mercato (OMV)

• Riepilogo della valutazione di mercato a corpo:	160.170,00 €
• Spese e Oneri per regolarizzazione delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001	0,00 €
• Spese per la rettifica catasto terreni	0,00 €
• Spese per la rettifica catasto fabbricati	0,00 €
• Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	160.170,00 €

Valore di vendita giudiziaria (FJV)

• Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	16.017,00 €
• Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria	0,00 €
• Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente	0,00 €
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	1.000,00 €
• Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	143.153,00 €

I valori di stima sopra riportati alla data della presente relazione è da intendersi come valori di previsione ed ipotetici, valori che si presume possano verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano i beni oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.

RISPOSTA AL PUNTO 13)

Formazione di lotti

Gli immobili oggetti della presente esecuzione immobiliare permettono la formazione di n° 3 lotti, non omogenei ma logisticamente divisibili.

• **LOTTO A:**

- Fabbricato residenziale distinto al catasto urbano al fg. 13 part. 612 sub 2-3-4 composto da piano interrato e terra:
 - porzione di piano interrato destinato a garage di circa 83,75 mq,
 - porzione di piano interrato destinato a CT e legnaia di circa 10,84 mq,
 - porzione di piano interrato destinato a cantina di circa 107,43 mq,
 - piano terra destinato ad abitazione di circa 153,40 mq,
 - piano terra loggia aperta di circa 35,00 mq,
 - corte esterna di circa 13.607 mq
- valore di vendita giudiziaria pari a **€408.336,20.**

• **LOTTO B:**

- Lottizzazione (terra edificabile) distinta al catasto urbano al fg. 13 part. 644 sub 2-3-4,
 - l'intera part. 644 ha una superficie di circa 5.673 mq e la lottizzazione si estende per circa 4.944,50 mq, per un totale di volume da edificarsi pari a 2.202,63 mc, totale superficie a verde pubblico 558 mq ripartiti tra superficie a parcheggi 84 mq e area a verde 474 mq
- valore di vendita giudiziaria pari a **€349.010,00.**

• **LOTTO C:**

- Fabbricato residenziale distinto al catasto urbano al fg. 13 part. 644 sub 5 composto da piano terra:
 - abitazione di circa 85,00 mq,
 - loggia aperta di circa 42,00 mq,
 - corte esterna di circa 254 mq
- valore di vendita giudiziaria pari a **€143.153,00.**

RISPOSTA AL PUNTO 14)

Il sig. ██████ nato a ██████, risulta attualmente proprietario dei beni.

In nessuno dei beni non ci sono in essere contratti di locazione registrati.

Ad oggi l'immobile part. 612 è occupato da proprietario e dalla sua famiglia mentre il fabbricato part. 644 sub 5 risulta essere libero.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non derivante dai precedenti titoli.

Non esiste costituzione di condominio in nessuno degli immobili oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO 15)

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AI PUNTO 16), 17), 18) e 19)

Si allega alla presente perizia di stima:

- *Allegato 9*: planimetrie degli immobili e relativa documentazione fotografica;
- *Allegato 10*: succinta descrizione dei lotti, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il relativo prezzo di stima attribuito e le descrizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- *Allegato 11*: 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 (Perizia Privacy);

- Allegato 12: check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.;
- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf.

Data 29/04/2023

Il Tecnico Incaricato

Geom. Lorella Nasini



Lorella Nasini