
Dott. Agr. Rodolfo Mentili

Largo Carlo Mora n. 20 63900 - Fermo (FM)

Cell. +39 3356240552

mail: rmentili@gmail.com - pec: r.mentili@conafpec.it

Tribunale Ordinario di Fermo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 153/2021

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto Dott. Agr. Rodolfo Mentili, è stato incaricato quale esperto stimatore, dal G.O.T. Dott.ssa Domizia Perrone per la procedura in epigrafe in sostituzione di precedente C.T.U.. Lo scrivente accettava l'incarico ricevuto, dichiarando di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste**

dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

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

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

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

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

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

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“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 giudice quelli mancanti o inidonei*”, l'esperto precisa:

La certificazione notarile prodotta dal creditore precedente risale all'atto di acquisito derivativo, trascritto almeno venti anni prima del pignoramento, in particola in detta certificazione è indicato che:

“Il sottoscritto Dott. Trotta Antonio, Notaio in PAVIA (PV), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 30/12/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* *pervenne all'esecutata XXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXX (XX) C.F.*

XXXXXXXXXXXXXXXXXper quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario – sentenza traslativa emesso dal Tribunale con sede in Fermo (AP), in data 30/04/2012 rep. n. 1735/2012 e **trascritto il 22/05/2012 ai n.ri 3859/2655** da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX UNIPERSONALE sede CUPRA MARITTIMA (AP) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

* pervenne alla XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Farina Albino da Grottammare (AP), in data 28/07/2003 rep. n. 69418/7541 e trascritto il 04/08/2003 ai n.ri 6785/4456 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria di quota 2/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario di quota 2/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(proprietario di quota 2/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX(XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria di quota 3/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietari di quota 9/18 piena proprietà)

* pervenne ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(figlio), XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXXa XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (figlio) ciascuno per quota 2/18 Piena Proprietà, alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX(AN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (coniuge) per quota 3/18 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 14/05/1994 rep. n. 27/119 e trascritto il 08/03/1996 ai n.ri 1571/1182 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 15/11/1993 (con atto per causa morte emesso ai rogiti del notaio Lenhardy Sergio da Grottammare (AP) in data 09/07/2001 rep.n. 2999/601 e trascritto il 24/01/2011 ai n.ri 533/300, risulta accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX da parte degli eredi ma relativamente a beni estranei alla presente procedura esecutiva. NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente ai beni oggetto della presente relazione)

N.B. si rileva successione trascritta il 05/02/2008 ai n.ri 1323/852, la quale modifica la successione sopra descritta ma relativamente a beni estranei alla presente relazione.

* pervenne ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX (XX), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di compravendita ai rogiti del notaio Angelo Marchetti da Sant'Elpidio A Mare (FM), in data 24/01/1974 trascritto il 12/02/1974 ai n.ri 1132/899 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX A XXXXXXXX (XX).

Come riscontrato dal presente CTU, in data 19/06/2023 è stata presentata l'accettazione tacita di eredità, ed integrata la Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo in cui è indicato che:

“La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Fermo.

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto dalla data del 30/12/2021 AL 21/06/2023, RELATIVAMENTE ALLA CONTINUITA' DELLA STORIA VENTENNALE, si rilevano le seguenti formalità:

-TRASCRIZIONE n.5491/3953 DEL 19/06/2023 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Farina Albino del 28/07/2003 rep.n.69418

A favore: XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX(AN) il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX

Oggetto:

- *Immobilie in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 618 sub.6*
- *Immobilie in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 618 sub.7*
- *Immobilie in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 1235*
- *Immobilie in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 1234”.*

Si precisa che con trascrizione del 18.08.2022 – Reg. Part. 5601 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, a seguito del decesso dell'esecutata, il bene oggetto di esecuzione (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione) è stato devoluto per legge al figlio sig. XXXXXXXXXXXXX, (Allegato 01 Nota di trascrizione Reg. Part. 5601 del 2022);

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione;

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata; come riportato nel fascicolo telematico la sig.ra XXXXXXXXXXXXX risulta deceduta a XXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXXX come da certificato di morte prodotto agli atti (Allegato 02 Certificato di Morte XXXXXXXXXXXXX); nello stesso certificato è indicato che la stessa era vedova del sig. XXXXXXXXXXXXX.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Cupra Marittima (AP) e catastalmente individuate come a seguito (Allegato 03 Visura catastale erede esecutata; Allegato 04 Visura catastale storica bene pignorato):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Cupra Marittima	4	618	51	A/2-4	3 vani	161,68	1
Cupra Marittima	4	618	89	C/6-2	15 mq	27,89	S1

Indirizzo: VIA DON MARCELLO DI GIROLAMI n. 4 (sub. 51), VIA KENNEDY n. 34/B. (sub.

89). Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

La particella 618 del foglio 4 dove insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con le particelle 593, 1084 e 1235 del medesimo Comune e foglio, a est con la particella 1234 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 351, 972 e 973 del medesimo Comune e foglio e a ovest con con la pubblica via (Via Adriatica Nord) (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 618).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di n. due uu.ii.uu. costituite da abitazione e autorimessa ha individuato un unico lotto da porsi in vendita in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti congiuntamente.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Cupra Marittima (AP), in Via Don Marcello di Girolami n. 4 il sub. 51 - l'abitazione e in Via Kennedy n. 34/B il sub. 89 - l'autorimessa.

Le uu.ii.uu. fanno parte di un fabbricato denominato "Condominio Complesso Cuprense Lotto A-B" su sei piani, seminterrato uno, terra, primo, secondo, terzo e quarto; presenta ascensore, è a destinazione promiscua residenziale/produttiva.

L'epoca di edificazione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., secondo l'attuale conformazione da quanto emerso in sede di indagine urbanistica, risale agli anni 2000 (Permesso di Costruire n. 57 del 27/10/2003 per eseguire in questo Comune, l'Attuazione del Piano di Recupero sull'area al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234, in via Adriatica Nord, consistente nei lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione - Palazzina "A" (Allegato 06 Permesso di Costruire n. 57 del 2003)).

Nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, sono indicati i beni comuni non censibili, comuni anche alle uu.ii.uu. in oggetto, in particolare (Allegato 07 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- sub. 156 piano T - BCNC AI SUB DAL NUMERO 11 AL NUMERO 13, DAL NUMERO 16 AL NUMERO 70, 74, 75, 76, 170, 173, 174,178 (CORTE DI INGRESSO ALLE PALAZZINE A E B);
- sub. 157 piano S1 -BCNC AI SUB DAL NUMERO 77 AL NUMERO 91 E DAL NUMERO 94 AL NUMERO 134, 167 E SUB 175, 176, 177, (GALLERIA DI MANOVRA, CISTERNA DI ACCUMULO ACQUA PER VIGILI DEL FUOCO, LOCALE TECNICO PER CANCELLI AUTOMATICI, SCALE DI SICUREZZA);
- sub. 164 piano S1 - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI TRANNE I SUB 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 (LOCALE AUTOCLAVE);
- sub. 171 piani S1-T-1-2-3-4 BCNC AI SUB 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 74, 170, 173, (SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO PER ASCENSORE, PIANEROTTOLI).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti le uu.ii.uu. in oggetto e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera

esaustiva a tale quesito.

2.1. Descrizione u.i.u Abitazione piano primo

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Cupra Marittima al Foglio 4 particella 618 al sub. 51 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano primo del fabbricato, risulta saltuariamente occupata dall'erede dell'esecutata.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 63 m² con altezza media di 2,71 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 11 m² n. 2 balconi (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 08 Planimetria catastale u.i.u. Abitazione).

L'u.i.u. è composta da ingresso – soggiorno - cucina, due camere da letto (di cui una indicata in planimetria come ripostiglio), corridoio, un bagno, un ripostiglio e n. 2 balconi; si accede al balcone est dal locale ingresso – soggiorno – cucina, al balcone ovest dalla camera da letto ovest.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo, e qualche piccola crepa su alcune pareti.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente edificazione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u. in sede di sopralluogo è stato constatato che non risulta conforme allo stato dei luoghi come descritto nella successiva risposta al quesito D). Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Cupra Marittima come indicato nella successiva risposta al quesito D).

2.2. Descrizione u.i.u Autorimessa piano S1

L'u.i.u. è censita N.C.E.U. del Comune di Cupra Marittima al Foglio 4 particella 618 al sub. 89 alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (senza fine di lucro)); si sviluppa al piano seminterrato uno del fabbricato, risulta saltuariamente occupata dall'erede dell'esecutata.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 15,50 m² con altezza media di 2,52 m (vani principali ed accessori diretti) (Allegato 09 Planimetria catastale u.i.u. Autorimessa).

L'u.i.u. è composta da unico locale.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente edificazione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u. in sede di sopralluogo è stato constatato che risulta conforme allo stato dei luoghi. Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Cupra Marittima come indicato nella successiva risposta al quesito D); pertanto a seguito della regolarizzazione delle difformità dovrebbe essere aggiornata.

3. AD INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985 (QUESITO C)

In riferimento a quanto rilasciato dal Comune a seguito di richiesta di accesso agli atti, la prima pratica presentata inerente il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. è la D.I.A. prot 9907 presentata nel 2003 (Allegato 10 D.I.A. prot 9907 del 01/08/2003) demolizione di stabile.

Pertanto non avendo lo scrivente ulteriore documentazione attestante l'epoca di edificazione, si rimanda integralmente a quanto risposto nel successivo quesito D).

4. AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)

In riferimento a quanto rilasciato dal Comune a seguito di richiesta di accesso agli atti, la prima pratica presentata inerente il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. è la D.I.A. prot 9907 presentata nel 2003 (Allegato 10 D.I.A. prot 9907 del 01/08/2003) demolizione di stabile.

Pertanto non avendo lo scrivente ulteriore documentazione attestante l'effettiva o presunta epoca di edificazione (sebbene la D.I.A. del 2003 si tratta di demolizione di stabile), si elencano a seguito le pratiche edilizie trasmesse a mezzo pec dal Comune a seguito di richiesta di accesso agli atti inerenti il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu.:

- D.I.A. n. 9907 del 01/08/2003 per demolizione di stabile (Allegato 10 D.I.A. 9907 del 2003)
- Permesso di Costruire n. 57 del 27/10/2003 per eseguire in questo Comune, l'Attuazione del Piano di Recupero sull'area al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234, in via Adriatica Nord, consistente nei lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione - Palazzina "A" (Allegato 06 Permesso di Costruire n. 57 del 2003);
- Permesso di Costruire n. 24 del 24/03/2004 per eseguire in questo Comune, l'Attuazione del Piano di Recupero sull'area al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234, in via Adriatica Nord, consistente nei lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione - Palazzina "B" e varianti alla Palazzina "A" e realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Legge 122/89 (Allegato 11 Permesso di Costruire n. 24 del 2004);
- Permesso di Costruire n. 29 del 27/04/2005 per eseguire in questo Comune, l'Attuazione del Piano di Recupero sull'area al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234, in via Adriatica Nord, consistente nei lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione - Palazzina "C" (Allegato 12 Permesso di Costruire n. 29 del 2005);
- Permesso di Costruire n. 36 del 08/06/2005 per eseguire in questo Comune, una cabina elettrica al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234 e 1235, in via Adriatica Nord, (Allegato 13 Permesso di Costruire n. 36 del 2005);
- Permesso di Costruire n. 53 del 01/09/2006 per eseguire in questo Comune, l'attuazione del

Piano di Recupero sull'area al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1235 -1234, in via Adriatica Nord, consistente nei lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 29 del 27/04/2005 per modifiche interne ai fabbricati di civile abitazione – Palazzine “A” e “B” (Allegato 14 Permesso di Costruire n. 53 del 2006);

- Autorizzazione Agibilità prot 7983 del 12/07/2007, degli immobili ricadenti all'interno del Piano di Riquilificazione Urbana “Ex Mobilificio Cuprense”, palazzine distinte con le sigle “A” e “B” site3 in via Don Marcello di Girolami n. dal 2 al 20 e distinti al catasto al foglio n. 04 part. n. 618 sub. dal 10 al 91 e dal 94 al 167, con destinazione catastale A12 e C16 (a parere dello scrivente CTU trattasi di errore, categorie A/2 e C/6) (Allegato 15 Autorizzazione Agibilità del 2007);
- Permesso di costruire 37 del 23/07/2008 per la realizzazione di n. 2 pensiline di protezione accessi ai piani interrati, dei fabbricati di civile abitazione – Palazzine “A” e “B”, all'interno del piano di recupero denominato ex Mobilificio Cuprense nell'area distinta al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234-1235, in Via Adriatica Nord (Allegato 16 Permesso di costruire 37 del 23/07/2008).

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni esclusivamente delle uu.ii.uu. oggetto di esecuzione, successivamente, confrontate con le planimetrie catastali recuperate e lo stato approvato in Comune.

In riferimento all'accesso agli atti, la pratica edilizia che regola di fatto lo stato dei luoghi, è il Permesso di Costruire n. 53 del 01/09/2006.

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate difformità tra lo stato rilevato e lo stato approvato in Comune, in particolare:

Abitazione sub. 51;

- difformità della distribuzione interna, con modifiche planimetriche;
- modeste modifiche prospettiche.

Autorimessa sub. 89;

- difformità della distribuzione interna, con modifiche planimetriche;
- modeste modifiche prospettiche.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria art. 36 o 37 d.p.r. 380 del 2001 tramite richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria potranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Si riportano a seguito i costi presunti che dovranno essere sostenute ai fini della regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche per singola unità immobiliare;
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche per singola unità immobiliare;
- 200,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi, per entrambe le unità immobiliari;
- 1.000,00 euro circa per il rilievo delle uu.ii.uu., per entrambe le unità immobiliari;
- 2.000,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, per entrambe le unità immobiliari;
- 1.000,00 euro circa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per entrambe le unità immobiliari;

- 500,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita dopo la regolarizzazione delle difformità).

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa **euro 7.732**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli stessi spetta al Comune.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

5.AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)

Il bene oggetto del presente elaborato sono due uu.ii.uu. facenti parte di un fabbricato composto da più uu.ii.uu.; pertanto non è stato richiesto il C.D.U..

In riferimento a quanto indicato nel P.R.G. online, la particella in cui insiste il fabbricato presenta le seguenti prescrizioni (Allegato 17 Schermate PRG e NTA):

- Zoning;
- ZONA BS ZNE OMOGENEE B - Soggette a prescrizioni particolari;
- Ambito_ex43185 AMBITO D.Lgs 42/04 ex 431/85;
- Litorale Marino (1);
- LIT_M1;
- Cupra Aer 2000;
- Cupra Aer 5000.

6.AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Cupra Marittima (AP) e catastalmente individuate come a seguito (Allegato 03 Visura catastale erede eseguita; Allegato 04 Visura catastale storica bene pignorato):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Cupra Marittima	4	618	51	A/2-4	3 vani	161,68	1
Cupra Marittima	4	618	89	C/6-2	15 mq	27,89	S1

Indirizzo: VIA DON MARCELLO DI GIROLAMI n. 4 (sub. 51), VIA KENNEDY n. 34/B. (sub.

89). Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

La particella 618 del foglio 4 dove insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con le particelle 593, 1084 e 1235 del medesimo Comune e foglio, a est con la particella 1234 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 351, 972 e 973 del medesimo Comune e foglio e a ovest con con la pubblica via (Via Adriatica Nord) (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 618).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato che di fatto ne regola lo stato dei luoghi, come indicato nella risposta al quesito D). A seguito di quanto indicato nella medesima risposta al quesito D), sarà possibile aggiornare le planimetrie catastali, in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto nella medesima risposta al quesito D) (discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornare le stesse.

7. AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI (QUESITO G)

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era unica intestataria dell'immobile. Come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente:

“Il sottoscritto Dott. Trotta Antonio, Notaio in PAVIA (PV), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 30/12/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- pervenne all'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario – sentenza traslativa emesso dal Tribunale con sede in Fermo (AP), in data 30/04/2012 rep. n. 1735/2012 e trascritto il 22/05/2012 ai n.ri 3859/2655 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.*

8. A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ (QUESITO H)

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascrizione al Reg. Part. 8.623 e Reg. Gen. 11.146 in data 30/12/2021.

Ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio dal pignoramento

Come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente:

“Il sottoscritto Dott. Trotta Antonio, Notaio in PAVIA (PV), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 30/12/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

** pervenne all'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario – sentenza traslativa emesso dal Tribunale con sede in Fermo (AP), in data 30/04/2012 rep. n. 1735/2012 e trascritto il 22/05/2012 ai n.ri 3859/2655 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXX (XXXX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX*

** pervenne alla XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Farina Albino da Grottammare (AP), in data 28/07/2003 rep. n. 69418/7541 e trascritto il 04/08/2003 ai n.ri 6785/4456 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXXa XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria di quota 2/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario di quota 2/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(proprietario di quota 2/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX(AN) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria di quota 3/18 piena proprietà), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXX (proprietari di quota 9/18 piena proprietà)*

** pervenne ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX(figlio), XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXXa XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (figlia), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (figlio) ciascuno per quota 2/18 Piena Proprietà, alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX(XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (coniuge) per quota 3/18 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 14/05/1994 rep. n. 27/119 e trascritto il 08/03/1996 ai n.ri 1571/1182 in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il 15/11/1993 (con atto per causa morte emesso ai rogiti del notaio Lenhardy Sergio da Grottammare (AP) in data 09/07/2001 rep.n. 2999/601 e trascritto il 24/01/2011 ai n.ri 533/300, risulta accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX da parte degli eredi ma relativamente a beni estranei alla presente procedura esecutiva. NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente ai beni oggetto della presente relazione)*

N.B. si rileva successione trascritta il 05/02/2008 ai n.ri 1323/852, la quale modifica la successione sopra descritta ma relativamente a beni estranei alla presente relazione.

** pervenne ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXX (XX), XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di compravendita ai rogiti del notaio Angelo Marchetti da Sant'Elpidio A Mare (FM), in data 2 trascritto il 12/02/1974 ai n.ri 1132/899 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXXXXXX A XXXXXX (XX) (Allegato 18 Nota di trascrizione Reg. Part. 899 del 1974).*

Nella certificazione notarile non è stato indicato che in detto atto è stata costituita servitù di passaggio, in particolare è indicato che “Con lo stesso atto il signorXXXXXXXXXXXXX, riservandosi la stessa servitù per sé e per i suoi aventi causa, anche a titolo particolare, ha costituito sulla sua residua proprietà sita in Comune di Cupramarittima e precisamente sull'appezzamento di terra descritto nel NCT al foglio di mappa 4 particella 594 ed a favore dell'appezzamento di terra venduto al sigg XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX” (particella 618 già 134/b), “che hanno accettato, la servitù di passaggio, anche con qualsiasi mezzo meccanico onde dal fondo dominante si possa accedere alla Strada Statale Adriatica n 16”.

Come riscontrato dallo scrivente CTU, in data 19/06/2023 è stata presentata l'accettazione tacita di eredità, ed integrata la Relazione Notarile a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo in cui è indicato che:

“La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Fermo.

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto dalla data del 30/12/2021 AL 21/06/2023, RELATIVAMENTE ALLA CONTINUITA' DELLA STORIA VENTENNALE, si rilevano le seguenti formalità:

-TRASCRIZIONE n.5491/3953 DEL 19/06/2023 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Farina Albino del 28/07/2003 rep.n.69418

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX(AN) il XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (AP) ilXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto:

- Immobile in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 618 sub.6*
- Immobile in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 618 sub.7*
- Immobile in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 1235*
- Immobile in Cupra Marittima(AP) in catasto Fg.4 part. 1234”.*

Si precisa che con trascrizione del 18.08.2022 – Reg. Part. 5601 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, a seguito del decesso dell'esecutata, il bene oggetto di esecuzione (oltre ad altri beni non oggetto di esecuzione) è stato devoluto per legge al figlio sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, (Allegato 19 Nota di trascrizione Reg. Part. 5601 del 2022).

Alla data in cui lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie degli immobili in oggetto, dell'esecutata (deceduta) e del figlio dell'esecutata (erede), risultano le seguenti formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) in parte già indicate in precedenza (Allegato 20 Ispezione ipotecaria bene pignorato; Allegato 21 Ispezione ipotecaria eseguita; Allegato 22 Ispezione ipotecaria erede eseguita):

- TRASCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 6396 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 96970/10792 del 12/06/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1550 del 2004;
- ANNOTAZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 8108 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 96955/10788 del 09/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2057 del 2003;
- ANNOTAZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 1305 Registro Generale 8109
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 96956/10789 del 09/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1763 del 2004;
 - ANNOTAZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 8110
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 96957/10790 del 09/06/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI;
 - TRASCRIZIONE del 17/08/2007 - Registro Particolare 5360 Registro Generale 9197
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 100925/12418 del 06/08/2007
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
 - ANNOTAZIONE del 01/09/2008 - Registro Particolare 1357 Registro Generale 8455
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 103425/13549 del 24/07/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RIDUZIONE DI SOMMA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2057 del 2003;
 - ANNOTAZIONE del 01/09/2008 - Registro Particolare 1358 Registro Generale 8456
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 103425/13549 del 24/07/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2057 del 2003;
 - TRASCRIZIONE del 26/03/2010 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 2226
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1985/2010 del 16/03/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA;
 - ISCRIZIONE del 07/05/2012 - Registro Particolare 483 Registro Generale 3186
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 848/2012 del 02/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1638 del 28/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 953 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1167 del 10/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 768 del 03/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 808 del 08/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 74 del 05/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 361 del 12/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 464 del 13/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 487 del 14/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 1207 del 17/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 454 del 18/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 12. Annotazione n. 1701 del 20/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) (Allegato 23 Annotazione 1701 del 2023);
 - ISCRIZIONE del 07/05/2012 - Registro Particolare 484 Registro Generale 3186
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 848/2012 del 02/05/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1639 del 28/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 954 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1168 del 10/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 769 del 03/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 809 del 08/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 75 del 05/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 362 del 12/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 465 del 13/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 491 del 14/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 1208 del 17/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 455 del 18/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 12. Annotazione n. 1702 del 20/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) (Allegato 24 Annotazione 1702 del 2023);
- TRASCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 2655 Registro Generale 3859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1735/2012 del 30/04/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA;
 - TRASCRIZIONE del 30/12/2021 - Registro Particolare 8623 Registro Generale 11146
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1765 del 10/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
 - TRASCRIZIONE del 18/08/2022 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 7472
Pubblico ufficiale SAN BENEDETTO DEL TRONTO Repertorio 325480/88888 del 01/08/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
(Allegato 19 Nota di trascrizione RP 5601 del 2022);
 - ISCRIZIONE del 08/11/2023 - Registro Particolare 1132 Registro Generale 10071
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 72172 del 13/11/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO (Allegato 25 Nota di iscrizione
RP 1132 del 2023)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2057 del 2003
Immobili attuali

A seguito dell'assegnazione del bene con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento immobili (trascrizione del 30/12/2021 – Reg. Part. 8623) e l'iscrizione n. Reg. Part. 1132 del 2023 saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

9.DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (QUESITO I)

Per la determinazione del valore del bene oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche dello stesso, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricade.

9.1. Determinazione della superficie commerciale

Abitazione sub. 51

- superficie lorda coperta di circa **63 m²** (vani principali ed accessori diretti);
- superficie lorda scoperta di circa **11 m²** (balcone) (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

Autorimessa sub. 89

- superficie lorda coperta di circa **15,50 m²** (vani principali ed accessori diretti);

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii, giardini ecc.);

Pertanto si determinano le seguenti superfici commerciali:

Abitazione sub. 51

- $(63_{MQ} \text{ SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) + (11_{MQ} \text{ SUP. SCOP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE COMUNICANTE} \times (1 - (1 - 0,30_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) = 63_{MQ} + 3,3_{MQ} = \mathbf{66,30 \text{ mq}}$ di superficie commerciale abitazione sub. 51.

Autorimessa sub. 89

- $15,50_{MQ} \text{ SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = \mathbf{15,50 \text{ mq}}$ di superficie commerciale autorimessa sub. 89.

E una superficie commerciale complessiva di:

$$66,30_{MQ} \text{ SUP. COMM. ABITAZIONE} + 15,50_{MQ} \text{ SUP. COMM. AUTORIMESSA} = \mathbf{\text{mq } 81,80}$$
 di superficie commerciale complessiva.

9.2. Metodo di stima del bene

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale del bene effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario del bene

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valori di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2 del Comune di Cupra Marittima, fascia Centrale/CAPOLUOGO, Codice di zona B1 (Allegato 26 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI), sia dal borsino immobiliare in zona

CENTRO CAPOLUOGO (Allegato 27 Borsino Immobiliare), pari a:

U.i.u. Abitazione

- **2.000 €/mq**, valore di mercato massimo riferito ad Abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale (OMI);
- **2.033 €/mq**, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) (Borsino immobiliare);

U.i.u. Autorimessa

- **1.045 €/mq**, valore di mercato medio riferito ad Autorimesse con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello minimo di 890 €/mq e quello massimo di 1.200 €/mq);
- **1.154 €/mq**, valore di mercato medio riferito a Box auto & autorimesse (quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi) (Borsino immobiliare).

Pertanto il valore di mercato unitario medio e pari a:

- 2.016,50 €/mq, a cifra tonda **2.015 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati) per l'u.i.u. Abitazione;
- 1099,50 €/mq, a cifra tonda **1.100 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati) per l'u.i.u. Autorimessa.

Di conseguenza il ricercato valore di mercato ordinario del bene sarebbe pari a:

- $66,30_{MQ SUP. COMM. ABITAZIONE} \times 2.015_{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO} =$ euro 133.594,50, a cifra tonda euro **133.500** di valore di mercato ordinario per l'abitazione;
- $15,50_{MQ SUP. COMM. AUTORIMESSA} \times 1.100_{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO} =$ euro 17.050, a cifra tonda **euro 17.000** di valore di mercato ordinario per l'autorimessa.

9.4. Determinazione del valore di mercato reale del bene

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale del bene oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche dello stesso.

Nello specifico per il bene in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state rilevate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, nel dettaglio:

- In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito D), sono state riscontrate discrepanze che dovranno essere sanate come indicato nella medesima risposta con costi complessivi stimati in circa **7.732 euro** oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza;
- nel complesso le unità immobiliare si trovano in discrete condizioni generali, presentano segni di usura dovuti al tempo, l'abitazione qualche piccola crepa su alcune pareti;
- l'immobile risulta occupato saltuariamente dall'erede dell'esecutata. Pertanto in caso di mancata liberazione volontaria del bene, dovranno essere sostenute spese legali per ottenerla e conseguente non immediata disponibilità del bene;
- in riferimento a quanto risposto nella pec dall'amministratore di condominio, le spese condominiali sono state pagate a preventivo fino al 31-12-2023, pertanto non si può escludere che dal 01.01.2024 sino alla data della vendita possano esserci delle somme non versate;
- i beni sono soggetti a vendita forzata, con limitato mercato e conseguente minor numero di

offerenti.

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore, nell'ordine del 15 % rispetto all'ordinario per entrambe le uu.ii.uu..

Il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $133.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,15)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 113.475$, a cifra tonda **euro 113.500** di valore di mercato reale;
- $17.000_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,15)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 14.450$, a cifra tonda **euro 14.500** di valore di mercato reale.

E un valore di mercato reale complessivo di:

$$113.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE ABITAZIONE}} + 14.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE AUTORIMESSA}} = \text{euro } \mathbf{128.000} \text{ di valore di mercato reale complessivo.}$$

Lo scrivente in riferimento a quanto risposto nella pec dall'amministratore di condominio, "il signor XXXXXXXXXXXXXXX ha pagato a preventivo tutto fino al 31-12-2023", pertanto non si può escludere che dal 01.01.2024 sino alla data della vendita possano esserci delle somme non versate (Allegato 28 Risposta Amministratore Condominio e allegati).

Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di questa possibile criticità, in quanto gli importi versati si riferiscono fino al 31/12/2023; di conseguenza le eventuali quote non versate dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni. Di tale aspetto si è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale.

10. A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI (QUESITO L)

In merito alla formulazione di lotti di vendita, come indicato nella risposta al quesito A), trattandosi di n. due uu.ii.uu. costituite da abitazione e autorimessa è stato individuato un unico lotto da porsi in vendita in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti congiuntamente, così di seguito descritto:

Piena proprietà, del bene sito in Comune di di Cupra Marittima (AP) e catastalmente individuate come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Cupra Marittima	4	618	51	A/2-4	3 vani	161,68	1
Cupra Marittima	4	618	89	C/6-2	15 mq	27,89	S1

Indirizzo: Via Don Marcello di Girolami n. 4 (sub. 51), Via Kennedy n. 34/B. (sub. 89).

Valore a base d'asta: **euro 128.000** (113.500 euro abitazione e 14.500 euro autorimessa).

Superficie commerciale complessiva: **81,80 mq** (66,30 mq abitazione e 15,50 mq autorimessa).

La particella 618 del foglio 4 dove insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con le particelle 593, 1084 e 1235 del medesimo Comune e foglio, a est con la particella 1234 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 351, 972 e 973 del medesimo Comune e foglio e a ovest con con la pubblica via (Via Adriatica Nord) (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziata

la particella 618).

11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)

A seguito del sopralluogo, è stato constatato che il bene in oggetto risulta saltuariamente occupato dall'erede dell'esecutata, che risiede in altro comune come da certificato di residenza allegato (Allegato 29 Certificato di residenza storico erede esecutata).

In riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto, la stessa dichiarava che (Allegato 30 Risposta Agenzia Entrate AP - SBT):

Premesso che non è possibile effettuare una ricerca di contratti per immobile ma solamente per intestatari di contratto, a seguito di Vostra richiesta si comunica che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione/comodato ancora in essere stipulati dai Sig.ri:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXXXXX in quanto erede dell'esecutata deceduta;
- XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX.

In riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Fermo, la stessa dichiarava che (Allegato 31 Risposta Agenzia Entrate FM):

Dalle interrogazioni effettuate in data odierna all'anagrafe tributaria a partire dal 2012 e a nome dei soggetti da lei indicati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione, comodato o leasing con riferimento agli immobili siti nel comune di Cupra Marittima, distinti al catasto fabbricati al foglio 4 particella 618 sub 51 e 89.

- XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX

Risulta essere stato registrato un contratto di locazione con riferimento all'immobile sito nel comune di Cupra Marittima, distinto al catasto fabbricati al foglio 4 particella 618 sub 51, avente i seguenti estremi:

- N. 2702, serie 3, anno 2012, registrato il 04/09/2012 presso l'Ufficio Territoriale di San Benedetto del Tronto.

Tale contratto risulta risolto in data 12/03/2022.

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale, il Comune di Cupra Marittima con provvedimento n. 1437 del 08 aprile 1965 è stato dichiarato Comune libero da usi civici.

Il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento si configura come condominio ed amministrato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX; a seguito di richiesta di informazioni, la stessa amministratrice rispondeva che (Allegato 28 Risposta Amministratore Condominio e allegati):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari ad € 330;
- Non esistono spese straordinarie deliberate da pagare;
- Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX ha pagato a preventivo tutto fino al 31-12-2023;
- Non ci sono in corso cause.

Si precisa che detta risposta è stata trasmessa in data 19.12.2023; pertanto non si può escludere che

dal 01.01.2024 sino alla data della vendita possano esserci delle somme non versate (che dovranno essere ricalcolate al momento dell'acquisto dei beni) e/o che possano essere variate le informazioni suindicate.

Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di tutto quanto sopra esposto.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)

Il bene oggetto di esecuzione trattasi di due uu.ii.uu. facenti parte di un fabbricato; interrogato il Comune e dalle ispezioni ipotecarie non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità che riguardano detti beni.

13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)

In allegato alla presente le planimetrie catastali delle uu.ii.uu., quella dell'abitazione non è conforme allo stato dei luoghi come esaustivamente indicato nella risposta al quesito D) (Allegati 08 e 09) e congrua documentazione fotografica (Allegato 32 Allegato Fotografico).

14. DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE (QUESITO P)

Lotto unico

Piena proprietà, del bene sito in Comune di di Cupra Marittima (AP) e catastalmente individuate come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Cupra Marittima	4	618	51	A/2-4	3 vani	161,68	1
Cupra Marittima	4	618	89	C/6-2	15 mq	27,89	S1

Indirizzo: Via Don Marcello di Girolami n. 4 (sub. 51), Via Kennedy n. 34/B. (sub. 89).

Valore a base d'asta: **euro 128.000** (113.500 euro abitazione e 14.500 euro autorimessa).

Superficie commerciale complessiva: **81,80 mq** (66,30 mq abitazione e 15,50 mq autorimessa).

La particella 618 del foglio 4 dove insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con le particelle 593, 1084 e 1235 del medesimo Comune e foglio, a est con la particella 1234 del medesimo Comune e foglio, a sud con le particelle 351, 972 e 973 del medesimo Comune e foglio e

a ovest con la pubblica via (Via Adriatica Nord) (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziata la particella 618).

14.1. Breve descrizione del Lotto

La presente perizia di stima ha per oggetto due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), site in Comune di Cupra Marittima (AP), in Via Don Marcello di Girolami n. 4 il sub. 51 - l'abitazione e in Via Kennedy n. 34/B il sub. 89 - l'autorimessa.

Le uu.ii.uu. fanno parte di un fabbricato denominato "Condominio Complesso Cuprense Lotto A-B" su sei piani, seminterrato uno, terra, primo, secondo, terzo e quarto; presenta ascensore, è a destinazione promiscua residenziale/produttiva.

L'epoca di edificazione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., secondo l'attuale conformazione da quanto emerso in sede di indagine urbanistica, risale agli anni 2000 (Permesso di Costruire n. 57 del 27/10/2003 per eseguire in questo Comune, l'Attuazione del Piano di Recupero sull'area al catasto al foglio 04, mappali nn. 618-1234, in via Adriatica Nord, consistente nei lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione - Palazzina "A" (Allegato 06 Permesso di Costruire n. 57 del 2003)).

Nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, sono indicati i beni comuni non censibili, comuni anche alle uu.ii.uu. in oggetto, in particolare (Allegato 07 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- sub. 156 piano T - BCNC AI SUB DAL NUMERO 11 AL NUMERO 13, DAL NUMERO 16 AL NUMERO 70, 74, 75, 76, 170, 173, 174,178 (CORTE DI INGRESSO ALLE PALAZZINE A E B);
- sub. 157 piano S1 -BCNC AI SUB DAL NUMERO 77 AL NUMERO 91 E DAL NUMERO 94 AL NUMERO 134, 167 E SUB 175, 176, 177, (GALLERIA DI MANOVRA, CISTERNA DI ACCUMULO ACQUA PER VIGILI DEL FUOCO, LOCALE TECNICO PER CANCELLI AUTOMATICI, SCALE DI SICUREZZA);
- sub. 164 piano S1 - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI TRANNE I SUB 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 (LOCALE AUTOCLAVE);
- sub. 171 piani S1-T-1-2-3-4 BCNC AI SUB 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 64, 65, 66, 67, 74, 170, 173, (SCALE, ASCENSORE, LOCALE TECNICO PER ASCENSORE, PIANEROTTOLI).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti le uu.ii.uu. in oggetto e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

14.2. Descrizione u.i.u Abitazione piano primo

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Cupra Marittima al Foglio 4 particella 618 al sub. 51 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano primo del fabbricato, risulta saltuariamente occupata dall'erede dell'esecutata.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 63 m² con altezza media di 2,71 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 11 m² n. 2 balconi (pertinenza esclusiva di

ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 08 Planimetria catastale u.i.u. Abitazione).

L'u.i.u. è composta da ingresso – soggiorno - cucina, due camere da letto (di cui una indicata in planimetria come ripostiglio), corridoio, un bagno, un ripostiglio e n. 2 balconi; si accede al balcone est dal locale ingresso – soggiorno – cucina, al balcone ovest dalla camera da letto ovest.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo, e qualche piccola crepa su alcune pareti.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente edificazione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u. in sede di sopralluogo è stato constatato che non risulta conforme allo stato dei luoghi come descritto nella precedente risposta al quesito D). Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Cupra Marittima come indicato nella risposta al quesito D).

14.3. Descrizione u.i.u Autorimessa piano S1

L'u.i.u. è censita N.C.E.U. del Comune di Cupra Marittima al Foglio 4 particella 618 al sub. 89 alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (senza fine di lucro)); si sviluppa al piano seminterrato uno del fabbricato, risulta saltuariamente occupata dall'erede dell'esecutata.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 15,50 m² con altezza media di 2,52 m (vani principali ed accessori diretti) (Allegato 09 Planimetria catastale u.i.u. Autorimessa).

L'u.i.u. è composta da unico locale.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di recente edificazione si presume che lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u. in sede di sopralluogo è stato constatato che risulta conforme allo stato dei luoghi. Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Cupra Marittima come indicato nella successiva risposta al quesito D); pertanto a seguito della regolarizzazione delle difformità dovrebbe essere aggiornata.

14.4. Breve descrizione dello Stato Urbanistico

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, lo stato approvato e le planimetrie catastali, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito D); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella medesima risposta al quesito D), potranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare le planimetrie catastali è stato stimato in circa **euro 7.732**, oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza, in quanto il conteggio degli stessi spetta al Comune.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente

ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Di tale aspetto se n'è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale dei beni.

15. AD ALLEGARE UNA VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.2.2008) (QUESITO Q)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 33 Perizia versione privacy).

16. AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CO.C.P.C. IN MODALITÀ TELEMATICA PCT E UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI (QUESITO R)

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 34 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 35 Foglio riassuntivo identificativo catastale bene periziato).

Allegati:

1. Nota di trascrizione Reg. Part. 5601 del 2022;
2. Certificato di Morte XXXXXXXXXXXXXXXX;
3. Visura catastale erede eseguita;
4. Visura catastale storica bene pignorato;
5. Estratto di mappa con evidenziata la particella 618;
6. Permesso di Costruire n. 57 del 2003;
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
8. Planimetria catastale u.i.u. Abitazione;
9. Planimetria catastale u.i.u. Autorimessa;
10. D.I.A. prot 9907 del 01/08/2003;
11. Permesso di Costruire n. 24 del 2004;
12. Permesso di Costruire n. 29 del 2005;
13. Permesso di Costruire n. 36 del 2005;
14. Permesso di Costruire n. 53 del 2006;
15. Autorizzazione Agibilità del 2007;
16. Permesso di costruire 37 del 23/07/2008;
17. Schermate PRG e NTA;
18. Nota di trascrizione Reg. Part. 899 del 1974;
19. Nota di trascrizione Reg. Part. 5601 del 2022;
20. Ispezione ipotecaria bene pignorato;
21. Ispezione ipotecaria eseguita;
22. Ispezione ipotecaria erede eseguita;
23. Annotazione 1701 del 2023;
24. Annotazione 1702 del 2023;
25. Nota di iscrizione RP 1132 del 2023;
26. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI;
27. Borsino Immobiliare;
28. Risposta Amministratore Condominio e allegati;
29. Certificato di residenza storico erede eseguita;

- 30.** Risposta Agenzia Entrate AP – SBT;
- 31.** Risposta Agenzia Entrate FM;
- 32.** Allegato Fotografico;
- 33.** Perizia versione privacy;
- 34.** Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
- 35.** Foglio riassuntivo identificativo catastale del bene periziato;
- 36.** Verbale di sopralluogo.

Fermo, li 01.11.2024

Il C.T.U.
Dott. Agr. Rodolfo Mentili
(Firmato digitalmente)