

**TRIBUNALE DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 184/2023** Reg. Es. promossa da:

**FALLIMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**

\*\*\*\*\*

**OGGETTO : Relazione tecnica di stima dell'Esperto incaricato**

\*\*\*\*\*

**Premessa**

Il Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Milena PALMISANO in data 15.03.2024, con le modalità telematiche, nomina Esperto Stimatore il sottoscritto Dott. Agr. Marco SCOTUCCI di Fermo che, entro il termine stabilito assume l'incarico, **formula inoltre i seguenti quesiti a cui l'Esperto dovrà rispondere**, redigendo perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

**(A)**

**IN PRIMO LUOGO**, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati;

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuna soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione sostitutiva notarile) l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'Esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

**In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa. L' Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.**

**IN SECONDO LUOGO, l'Esperto deve precisare:**

- se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**Il controllo della documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo Stimatore e il Custode.**

**IN TERZO LUOGO, l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato.**

In difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

### **(B)**

Compiuti i preliminare controlli specificati al punto (A), provveda l'Esperto:

1. *Alla 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;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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*

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 legge 47/1985;*
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 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'art. 36 del DPR 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del costo in sanatoria.***
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della legge 47/1985;*

6. 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 NCEU 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;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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;
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/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;

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

10. 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;

11. 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;

12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 eventuale 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;

13. *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
14. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
15. *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;*
16. *ad allegare una versione della perizia di stima 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:*
17. *ad allegare altresì la check list (in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II 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'art. 567 II co.c.p.c in modalità telematica PCT.*

**(C)**

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai Creditori (procedente/i e intervento/i) e al Debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c per il giorno 16.07.2024 ore 11,00** a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'Esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati.** A tal fine la c.d “busta telematica” dovrà contenere, quale atto principale (in formato pdf) la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d manifesto d'asta).

**L'istanza di liquidazione del compenso (in formato pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.**

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico,

AUTORIZZA

l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, della Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei RR. Il dell'ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n° 675 sulla

“Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali”, nonché certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

## **Premessa**

Il sottoscritto CTU, assunto l'incarico ed eseguito il giuramento di rito ha provveduto ad eseguire il controllo della documentazione agli atti, di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c, che risulta composta dai seguenti documenti :

a) **Atto di pignoramento** trascritto a Fermo il 17.01.2024 Reg. Part. n° 425 a favore di XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXL con sede in Ripatransone (AP) contro XXXXXXXXXXX XXXXXX nato a Porto San Giorgio il 02.06.1963;

b) **Certificazione notarile sostitutiva** del dott. Alessandro Alessandrini Calisti, Notaio in Macerata, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 22.01.2024.

Il sottoscritto riferisce:

- il Creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni si estende per un periodo di oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento del 17.01.2024 al n° 425 Reg. Part. a favore di XXXXXXXXXXX XXX X XXXXXXXX XXXXX con sede in Ripatransone (AP), gravante su tutte le particelle indicate nella descrizione degli immobili oggetto della presente relazione;

la Certificazione notarile sostitutiva risale a:

- Atto di Donazione del 27.03.1973 Notaio Walter Fileni, trascritto a Fermo il 04.04.1973 al n° 1944 Reg. Part. in cui XXXXXXXXXXXX XXXXX riservandosi un mezzo di usufrutto, donava ai figli XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX, i diritti di 1/1 della nuda proprietà ed un mezzo di usufrutto delle particelle del terreno ove verrà edificato l'immobile oggetto della presente relazione;
- atto di compravendita Notaio Walter Fileni del 27.03.1973 trascritto a Fermo il 04.4.2004 al n° 1945 Reg. Part, in cui XXXXXXXXXXXX XXXXX vende a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX i diritti di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà e  $\frac{1}{4}$  dei diritti di usufrutto sulle particelle del terreno dove verrà edificato l'immobile oggetto della presente relazione;
- ricongiungimento di usufrutto del 23.09.2000 – Riunione di usufrutto XXXXXXXXXXXX XXXXX voltura n° 13858.1/2005 – Pratica n° AP0095987 in atti dal 23.08.2005;
- atto di donazione Notaio Moschetta del 21.04.2011, trascritto a Fermo 17.05.2011 al n° 2346 Reg. Part in cui i signori XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, coniuge in regime di comunione legale, donano a Vitellozzi Andrea la nuda proprietà degli immobili oggetto della presente relazione. Si legge nella Relazione notarile che “ nel predetto atto il signor XXXXXXXXXXXX XXXXXXX si è obbligato a non alienare a terzi l'immobile pervenuto, sino a che i donanti sono in vita” ; essendo trascorsi più di cinque anni dalla data della stipula, detto obbligo deve ritenersi non più efficace”.

- il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi il giorno 22.05.2023, congiuntamente all' Avv Danese dell'IVG e personalmente in data 05.06.2024, presso tutti gli immobili in Porto Sant'Elpidio per svolgere le necessarie operazioni peritali;
- ha eseguito indagini e richiesto la necessaria documentazione tecnica riguardante gli immobili pignorati, presso l' UTC di Porto Sant'Elpidio;
- ha fatto accesso virtuale presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità immobiliare e consultato gli operatori del settore di compravendita immobiliare, allo scopo di reperire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli;
- ha prodotto in allegato l'estratto di mappa catastale degli immobili;
- ha acquisito e prodotto in allegato le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati pertanto è in grado di riferire di seguito le relative risultanze.

Si prende atto che:

gli immobili censiti al Catasto dei fabbricati di Porto Sant' Elpidio, descritti nel pignoramento (trascritto il 17.01.2024 al n° 425 Reg. Part.) costituiscono l'**Unità negoziale n° 1 comprendente n° 7 immobili** ubicati in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe.

### **QUESITO n° 1**

*Alla 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;

### **UNITA' NEGOZIALE n° 1**

#### **Immobile 1 – Intestati e identificazione catastale**

**Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Appartamento al piano primo con sottotetto, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”.

#### **Identificazione catastale Immobile 1**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	3	A/2	3	5,0	123	361,52

#### **Immobile 2 – Intestati e identificazione catastale**

**Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Appartamento al piano terra, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”

#### **Identificazione catastale Immobile 2**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	8	A/2	3	4,5	96	325,37

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 3 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Appartamento al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

### **Identificazione catastale Immobile 3**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	9	A/2	3	4,5	111	325,37

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 4 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**

- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXX**

“Laboratorio al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

**Identificazione catastale Immobile 4**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	10	C/3	2	132	153	490,84

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

**Immobile 5 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXX**

“Autorimessa al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

**Identificazione catastale Immobile 5**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	11	C/6	3	39	44	128,91

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 6 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà** di XXXXXXXXXXXX XXXXXX
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Autorimessa al piano secondo sottostrada (S2) costituente porzione di un fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

#### **Identificazione catastale Immobile 6**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	12	C/6	2	77	90	214,74

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 7 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà** di XXXXXXXXXXXX XXXXXX
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Area urbana al piano primo sottostrada (S1) in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

#### **Identificazione catastale Immobile 7**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	20	F/1	-	20	20	-

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

**Esiste per tutti gli immobili coincidenza dei dati catastali riscontrati nella Certificazione notarile con quelli riportati nel pignoramento.**

**QUESITO n° 2**

*ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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.*

**Immobile 1 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 3)**

Il bene oggetto di esecuzione è un **appartamento al piano primo con sottotetto**, al n° 56 di via Fonteserpe di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica, porzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra con corte, avente struttura portante mista, edificato negli anni settanta. Infissi in legno con tapparelle in PVC e persiane in alluminio. L'unità ha una superficie catastale totale di mq 123 (balconi lato est e lato sud) ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio, oltre al piano sottotetto (soffitta). Pavimenti in graniglia, marmo e ceramica. La superficie catastale escluse le aree scoperte è di mq 119. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Immobile 2 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 8)**

L'immobile oggetto di esecuzione è **un appartamento al piano terra** costituente come l'immobile 1, porzione di fabbricato con corte comune, in via Fonteserpe n° 56 di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica; il fabbricato avente struttura portante mista è stato edificato negli anni settanta.

L'unità ha una superficie catastale totale di mq 96 ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Infissi interni in legno con persiane in alluminio. Pavimenti in graniglia marmo e ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Immobilabile 3** (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 9)

E' porzione del medesimo fabbricato di cui all'immobile 1 e immobile 2. E' un **appartamento posto al piano primo sottostrada** del fabbricato residenziale. L'unità ha una superficie catastale di mq 111, un'altezza di 2,25 ed è costituita da: disimpegno, ingresso, ripostiglio, soggiorno e cucina con retro, un ufficio, un bagno. Gli infissi in legno e portoncino in alluminio. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Immobilabile 4** (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 10)

L'immobile oggetto di esecuzione è un **laboratorio al piano primo sottostrada** in via Fonteserpe 56, a pochi metri dal fabbricato residenziale, avente superficie catastale totale di mq 153, altezza ml 3,00. Ha la struttura portante in c.a e comprende oltre al laboratorio, due WC ed un piccolo ufficio. Gli impianti sono funzionanti. Il pavimento è in

battuto di cemento. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

**Immobilie 5** (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 11)

Trattasi di un'autorimessa **posta al piano primo sottostrada** in via Fonteserpe n° 56 avente superficie di mq 44. Ha struttura portante in cemento armato, altezza ml 3,00. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

**Immobilie 6** (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 12)

L'unità è un'autorimessa al **piano secondo sottostrada** avente superficie catastale totale di mq 90. Ha struttura portante orizzontale con travature in acciaio, altezza ml 2,50. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Immobilie 7** (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 20)

Detto subalterno catastalmente individua **un'area urbana** (categoria F/1) di forma trapezoidale, di mq 20. In realtà si tratta di area edificata (porzione di fabbricato con porta e finestra in alluminio) da considerare uno **sgabuzzino** ( vista l'ampiezza e l'altezza ridotte) al cui interno si trova un forno.

**QUESITO n° 3**

*ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 22 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 legge 47/1985;*

Le ricerche presso l'UTC di Porto Sant'Elpidio non hanno prodotto documenti urbanistici anteriori al 22 settembre 1967.

#### **QUESITO n° 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

La documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Porto Sant'Elpidio, relativa agli immobili pignorati, viene di seguito descritta:

- **Autorizzazione edilizia n° 435** (pratica edilizia n 124/93) prot. n° 13.233 del 15.09.1986 rilasciata al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXX per la costruzione di una recinzione in via Fonteserpe.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 580** del 19.04.1995 rilasciata a XXXXXXXX XXXXXXXX per la sanatoria delle seguenti opere abusive:
  - costruzione fabbricato ad uso laboratorio con tettoia;
  - costruzione fabbricato ad uso garage;
  - cambio di destinazione al piano terra da garage deposito a civile abitazione;
  - Piano S1 – accesso dall'esterno dei locali con cambio di destinazione da locali accessori ad abitazione;
  - modifica prospetti e realizzazione scala esterna;
  
- **Concessione Edilizia n° 4250** (prot. n° 3.267 del 27.03.1996) rilasciata a XXXXXXXX XXXXXXXX per modifica fabbricato in via Fonteserpe, condonato L. n° 47/85, ed eseguire lavori di tamponatura tettoia e rifacimento copertura;
- **Concessione Edilizia n° 4348** (prot. n° 10.364 del 09.08.1996) rilasciata a XXXXXXXX XXXXXXXX per ristrutturazione immobile e realizzazione garage in via Fonteserpe.
- **Concessione Edilizia n° 4500** (prot. n° 1.342 del 05.04.1997) rilasciata a XXXXXXXX XXXXXXXX per ristrutturazione immobile e realizzazione garage in via Fonteserpe (varianti in corso d'opera);
- **Autorizzazione di Agibilità** in data 28.05.1997 del garage e laboratorio relative alle Cessioni edilizie n° 4250 del 27.03.96 e 4348/96 e successive.

- **Concessione Edilizia n° 5195** (prot. n° 10.070 del 12.07.1999) rilasciata a XXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX AAAAA per modifiche edificio in via Fonteserpe n° 56;

**Si riscontra difformità tra i luoghi e le planimetrie catastali per i seguenti motivi:**

**1) La particella 190 sub 14, che viene indicata come bene comune non censibile (corte) ai subalterni 10 e 11, in realtà costituisce un ampliamento del sub 11, ovvero del garage del primo piano sottostrada. Detta difformità costituisce un abuso edilizio da sanare.**

**Si riferisce che in data 28.05.1997 le due unità garage e laboratorio sono state autorizzate AGIBILI (vedi allegato) a seguito di sopralluogo tecnico del 17.04.1997 (vedi allegato), pertanto l'abuso può essere legittimato; l'art. 9 bis DPR 380/2001 recita: *lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare é quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi successivi.***

**La sanatoria, in alternativa, potrebbe avvenire attraverso la fiscalizzazione dell' abuso; in questo caso si quantifica forfettariamente a € 12.000, comprese le necessarie spese tecniche.**

**2) La particella 190 sub 20, di fatto non può essere di categoria F/1 essendo stata edificata senza autorizzazione e costituisce**

**pertanto un abuso da sanare, a livello primo sottostrada. In questo caso si potrebbero fiscalizzare gli oneri per il volume aggiuntivo come in precedenza mediante la fiscalizzazione degli oneri con una somma pari a € 4.000.**

#### **QUESITO n° 5**

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

Trattasi di fabbricati.

#### **QUESITO n° 6**

*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 NCEU 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;*

#### **Dati catastali**

#### **Catasto dei Fabbricati di Porto Sant'Elpidio**

### **Immobile 1 – Intestati e identificazione catastale**

**Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Appartamento al piano primo con sottotetto, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”.

#### **Identificazione catastale Immobile 1**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	3	A/2	3	5,0	123	361,52

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 2 – Intestati e identificazione catastale**

**Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**

**Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Appartamento al piano terra, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”.

#### **Identificazione catastale Immobile 2**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	8	A/2	3	4,5	96	325,37

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 3 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXX**

“Appartamento al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

### **Identificazione catastale Immobile 3**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	9	A/2	3	4,5	111	325,37

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

### **Immobile 4 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXX**

“Laboratorio al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

#### **Identificazione catastale Immobile 4**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	10	C/3	2	132	153	490,84

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

#### **Immobile 5 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Autorimessa al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

#### **Identificazione catastale Immobile 5**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	11	C/6	3	39	44	128,91

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

#### **Immobile 6 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Autorimessa al piano secondo sottostrada (S2) costituente porzione di un fabbricato in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.

#### **Identificazione catastale Immobile 6**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (vani)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	12	C/6	2	77	90	214,74

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

#### **Immobile 7 – Intestati e identificazione catastale**

- **Diritti di 1/1 nuda proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX**
- **Diritti usufrutto ½ di XXXXXXXXXXX XXXXXX**

“Area urbana al piano primo sottostrada (S1) costituente area a servizio di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”. Nella realtà l'area è edificata ed è uno sgabuzzino ove risulta un forno.

#### **Identificazione catastale Immobile 7**

<b>Fg</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons. (mq)</b>	<b>Sup Cat.le Totale (mq)</b>	<b>RC (€)</b>
7	190	20	F/1	-	20	20	-

Confini della particella edilizia 190 : nord particella 752, est particella 349, sud particella 615, ovest particelle 75 e 763.

I dati catastali sono corrispondenti con quelli riportati nel pignoramento.

**QUESITO n° 7**

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

Alla data della notifica del pignoramento trascritto a Fermo in data 17.01.2024 al n° 425 Reg. Part. XXXXXXXXXXXX XXXXXX, parte eseguita, era intestataria degli immobili oggetto di esecuzione con diritti di 1/1 della NUDA PROPRIETA';

si riportano di seguito i riferimenti agli atti di provenienza degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento:

- Atto di Donazione del 27.03.1973 Notaio Walter Fileni, trascritto a Fermo il 04.04.1973 al n° 1944 Reg. Part. in cui XXXXXXXXXXXX XXXXXX, riservandosi un mezzo di usufrutto, donava ai figli XXXXXXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXX, i diritti di 1/1

della nuda proprietà ed un mezzo di usufrutto delle particelle del terreno ove verrà edificato l'immobile oggetto della presente relazione;

- atto di compravendita Notaio Walter Fileni del 27.03.1973 trascritto a Fermo il 04.4.2004 al n° 1945 Reg. Part, in cui XXXXXXXXXXX XXXXX vende a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX i diritti di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà e  $\frac{1}{4}$  dei diritti di usufrutto sulle particelle del terreno dove verrà edificato l'immobile oggetto della presente relazione;
- ricongiungimento di usufrutto del 23.09.2000 – Riunione di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXX voltura n° 13858.1/2005 – Pratica n° AP0095987 in atti dal 23.08.2005;
- atto di donazione Notaio Moschetta del 21.04.2011, trascritto a Fermo 17.05.2011 al n° 2346 Reg. Part in cui i signori XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, coniuge in regime di comunione legale, donano a XXXXXXXXXXX Andrea la nuda proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

### **QUESITO n° 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, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

## **PROVENIENZA IMMOBILI**

Vale quanto riportato in precedenza nella risposta al quesito n° 7.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **A) Vincoli ed Oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli

***Non risultano***

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

***Non risultano***

- Atti di asservimento urbanistico

***Non risultano***

- Altre limitazioni d'uso

***Non risultano***

### **B) Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- Iscrizioni

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Fermo in data 30.08.2013 al N° **928** **Reg. Part.** per € 500.000, a favore di XXXXX XXXXX XXXXXX XXX sede ad Ancona, gravante soltanto sulle particelle 190 sub 3 (Immobile 1) e 190 sub 8 (immobile 2) del foglio 7 di Porto Sant'Elpidio, oggetto di esecuzione.

- **PIGNORAMENTI**

**ATTO di PIGNORAMENTO** trascritto in data 17.01.2024 a n° 425 Reg.

**Part.** a favore di XXXXXXXXXXXX X.X X. XXXXXXXX XXX in liquidazione con sede in Ripatransone (AP) per l'importo di € 556.805,09, oltre spese ed interessi, gravante su tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

### **QUESITO n° 9**

*ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

Vedi risposta al quesito N° 8.

### **QUESITO n° 10**

*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;*

## **STIMA**

### **Criterio e procedimento estimativo**

La stima viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, mediante il raffronto con immobili simili o analoghi a prezzo noto.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli Standard internazionali di valutazione (IVS) e europei per cui il *“valore di mercato rappresenta l'ammontare stimato al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il procedimento sintetico adottato tiene conto delle caratteristiche degli immobili, intrinseche ed estrinseche e del loro contributo nella formazione del valore.

Per le unità immobiliari in questione si è operato pertanto attraverso le seguenti fasi:

- calcolo della superficie commerciale
- attribuzione all'immobile oggetto di stima del prezzo unitario in relazione alle caratteristiche descritte, tenendo conto del mercato immobiliare di immobili simili

Il valore di mercato degli immobili risulta pari al prezzo unitario (€/mq) riferito alla superficie commerciale espressa in mq.

- aggiunte e detrazioni al valore

### **Fonti di informazioni**

- Agenzia del Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare);
- Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato immobiliare;
- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

## **STIMA IMMOBILE 1**

**(fg 7 part. 190 sub 3 )**

*“Appartamento al piano primo con sottotetto, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”*

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
<b>Appartamento</b> al piano primo (residenziale) <b>Piano sottotetto</b> (soffitta)	119
<b>Aree scoperte (balconi)</b>	4
<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>123</b>

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1100/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

**Valore mercato (V1)** = mq 123,00 x 1.100 €/mq = € 135.900

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXX (1/2) = € 20.295

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (1/2) = € 23.678

Valore diritto nuda proprietà (1/1) = € **91.328**

**STIMA IMMOBILE 2**

**(fg 7 part. 190 sub 8)**

*“Appartamento al piano terra, costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”*

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
<b>Appartamento</b> al piano terra	96
<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>96</b>

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1.000/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

<b>Valore mercato (V2) =</b> mq 96,00 x 1.000 €/mq =	€ 96.000
Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXXX XXX=	€ 14.400
Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (1/2) =	€ 16.800
Valore diritto nuda proprietà (1/1) =	€ <b><u>64.800</u></b>

### **STIMA IMMOBILE 3**

#### **(fg 7 part. 190 sub 9)**

*“Appartamento al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.*

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
<b>Appartamento</b> al piano primo sottostrada (S1)	107
<b>Aree scoperte</b>	4
<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>111</b>

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 900/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

**Valore mercato (V3)** = mq 111,00 x 900 €/mq = € 99.900  
 Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXX XXXX (1/2) = € 14.985  
 Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2)= € 17.483  
 Valore diritto nuda proprietà (1/1) = € **67.433**

### **STIMA IMMOBILE 4**

**(fg 7 part. 190 sub 10 )**

*“Laboratorio al piano primo sottostrada (S1) costituente porzione di un fabbricato di civile abitazione in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56”*

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
<b>Laboratorio</b> al piano primo sottostrada (S1)	153
<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>153</b>

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 650/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario:

**Valore mercato (V4)** = mq 153,00 x 650 €/mq = € 99.450

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXX (1/2) = € 14.918

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (1/2) = € 17.404

Valore diritto nuda proprietà (1/1) = € **67.129**

### **STIMA IMMOBILE 5**

**(fg 7 part. 190 sub 11 )**

*“Autorimessa al piano primo sottostrada (S1) in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.*

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
<b>Autorimessa</b> al piano primo sottostrada (S1)	44 +9
<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>53</b>

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 600/mq**. Si calcola quindi il valore ordinario considerando tutta la

superficie effettivamente coperta con l'abuso, ovvero mq 44 + 9 = mq 53:

**Valore mercato (V5) =** mq 53,00 x 600 €/mq = € 31.800

VALORE REALE = (V5) – spese sanatoria abuso e tecniche = € 31.800  
– 12.000 = € 19.800

Valore diritto di usufrutto ~~XXXXXXXXXX~~ XXXXX (1/2) = € 2.970

Valore diritto di usufrutto ~~XXXXXXXXXX~~ XXXXXXXX (1/2) = € 3.465

Valore diritto nuda proprietà (1/1) = € **13.365**

### **STIMA IMMOBILE 6**

**(fg 7 part. 190 sub 12 )**

*“Autorimessa al piano secondo sottostrada (S2) in Porto Sant’Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”.*

La superficie commerciale coincide con la superficie catastale totale e comprende la superficie principale e le eventuali superfici secondarie dell'immobile parametrate. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Superficie catastale (mq)
<b>Autorimessa</b> al piano secondo sottostrada (S2)	90
<b>Totale superficie commerciale (mq)</b>	<b>90</b>

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 400/mq.** Si calcola quindi il valore ordinario:

**Valore mercato (V6) =** mq 90,00 x 400 €/mq = € 36.000

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXXX XXXXXX (1/2) = € 5.400  
 Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (1/2) = € 6.300  
 Valore diritto nuda proprietà (1/1) = € **24.300**

### **STIMA IMMOBILE 7**

#### **(fg 7 part. 190 sub 20)**

“Area urbana al piano primo sottostrada (S1) senza fabbricati, in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56 ”: una piccola area di mq 20 a forma trapezoidale in prossimità del subalterno 9 (Immobile 3). Si ribadisce che l'area è stata edificata senza autorizzazione per la costruzione di uno sgabuzzino con infissi in alluminio, pavimento in cemento. Vi è presente un forno in metallo, asportabile. Trattandosi di un piccolo manufatto, potrebbe essere sanato con la fiscalizzazione dell'abuso (ART. 34 T.U.E Dpr n° 380/2001 per cui si quantifica la somma di € 4.000, comprensiva di spese tecniche.

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, ai fini della valutazione, **si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 300/mq** Si calcola quindi il valore ordinario:

**Valore mercato (V7)** = mq 20,00 x 300 €/mq = € 6.000

VALORE REALE = (V7) – spese sanatoria abuso e tecniche = € 6.000 – 4.000 = € 2.000

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXXX XXXXXX (1/2) = € 300

Valore diritto di usufrutto XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (1/2) = € 350

Valore diritto nuda proprietà (1/1) = € **1.350**

## RIEPILOGO

Immobile N°	Subalterno	Valore reale piena proprietà €	Valore usufrutto Vitellozzi Luigi 1/2	Valore usufrutto Cerolini Adelaide 1/2	Valore nuda proprietà Vitellozzi Andrea 1/1
1	Sub 3	135.300	20.295	23.678	91.328
2	Sub 8	96.000	14.400	16.800	64.800
3	Sub 9	99.900	14.985	17.483	67.433
4	Sub 10	99.450	14.918	17.404	67.129
5	Sub 11	19.800	2.970	3.465	13.365
6	Sub 12	36.000	5.400	6.300	24.300
7	Sub 20	2.000	300	350	1.350
				€	<b>329.704</b>

(\*) I VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO A VITA SONO STATI CALCOLATI MEDIANTE TABELLE ATTUALMENTE IN VIGORE E RELATIVAMENTE ALL'ANNO 2024

% DIRITTO usufrutto xxxxxxxx xxxxxxxx 35% della piena proprietà; XXXXXXXXXXX XXXXX 30%

### QUESITO n° 11

*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;*

**Ai fini della vendita si individuano i seguenti Lotti:**

**LOTTE (diritti di 1/1) di NUDA PROPRIETA' su:**

<b>LOTTO</b>	<b>Immobile N°</b>	<b>Diritti di Nuda proprietà</b>	<b>VALORE N.P €</b>
<b>A</b>	<b>IMMOBILE N° 1 (part. 190 sub 3)</b>	<b>1/1</b>	<b>91.328</b>
<b>B</b>	<b>IMMOBILE N° 2 (part. 190 sub 8)</b>	<b>1/1</b>	<b>64.800</b>
<b>C</b>	<b>IMMOBILE N° 3 (part. 190 sub 9)</b>	<b>1/1</b>	<b>68.783</b>
	<b>IMMOBILE N° 7 (part. 190 sub 20)</b>	<b>1/1</b>	
<b>D</b>	<b>IMMOBILE N° 4 (part. 190 sub 10)</b>	<b>1/1</b>	<b>67.129</b>
<b>E</b>	<b>IMMOBILE N° 5 (part. 190 sub 11)</b>	<b>1/1</b>	<b>13.365</b>
<b>F</b>	<b>IMMOBILE N° 6 (particella 190 sub 12)</b>	<b>1/1</b>	<b>24.300</b>
		<b>Sommano</b>	<b>329.704</b>

### **QUESITO n° 12**

*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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuale 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;*

Tutti gli immobili sono posseduti dai coniugi usufruttuari:

- 1) XXXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX di 1/2
- 2) XXXXXXXXXXXX XXXXX, usufruttuario di 1/2

I diritti dell'intera nuda proprietà afferiscono al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX figlio, esecutato. I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Non esiste Amministrazione condominiale dei fabbricati.

### **QUESITO n° 13**

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

Stante la documentazione consultata dal sottoscritto, i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **QUESITO n° 14**

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

Si riportano in allegato la documentazione fotografica e la planimetria catastale delle unità immobiliari.

### **QUESITO n° 15**

*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*

## **VENDITA IMMOBILIARE (Manifesto d'asta)**

### **LOTTO "A"**

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 1: fg 7 part. 190 sub 3 ) in Porto Sant'Elpidio, via Fonteserpe n° 56**

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento al **piano primo con sottotetto**, al n° 56 di via Fonteserpe di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica, porzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra con corte, avente struttura portante mista, edificato negli anni settanta. Infissi

in legno con tapparelle in PVC e persiane in alluminio. L'unità ha una superficie catastale totale di mq 123 (balconi lato est e lato sud) ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio, oltre al piano sottotetto (soffitta). Pavimenti in graniglia, marmo e ceramica. La superficie catastale escluse le aree scoperte è di mq 119. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Valore di mercato 1/1 NUDA PROPRIETA' = €91.328**

## **LOTTO "B"**

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 2 : fg 7 part. 190 sub 8) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56**

L'immobile oggetto di esecuzione è un **appartamento al piano terra** costituente, come l'immobile 1, porzione di fabbricato con corte comune, in via Fonteserpe n° 56 di Porto Sant'Elpidio, in zona periferica; il fabbricato avente struttura portante mista è stato edificato negli anni settanta.

L'unità ha una superficie catastale totale di mq 96 ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Infissi interni in legno con persiane in alluminio. Pavimenti in graniglia marmo e ceramica. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Valore di mercato 1/1 NUDA PROPRIETA' = €64.800**

## **LOTTO "C"**

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 3 : fg 7 part. 190 sub 9) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56**

E' porzione del medesimo fabbricato di cui all'immobile 1 e immobile 2.  
E' un appartamento posto al **piano primo sottostrada** del fabbricato residenziale. L'unità ha una superficie catastale di mq 111, un'altezza di 2,25 è costituita da: disimpegno, ingresso, soggiorno e cucina con retrocucina, un bagno e un ufficio. Gli infissi sono in legno, portoncino in alluminio. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su locale (Immobile 7 : fg 7 part. 190 sub 20) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56**

Detto subalterno catastalmente individua un'area urbana (categoria F/1) di forma trapezoidale, di mq 20. In realtà si tratta di area edificata (porzione di fabbricato con porta e finestra in alluminio) da considerare uno **sgabuzzino** ( vista l'ampiezza e l'altezza ridotte) al cui interno si trova un forno. Confina con il fabbricato residenziale, subalterno 9.

**Valore di mercato 1/1 NUDA PROPRIETA' = €68.783**

## **LOTTO "D"**

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su appartamento (Immobile 4 : fg 7 part. 190 sub 10) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56**

L'immobile oggetto di esecuzione è un laboratorio posto al **piano primo sottostrada** in via Fonteserpe 56, a pochi metri dal fabbricato residenziale, avente superficie catastale totale di mq 153, altezza ml 3,00. Ha la struttura portante in c.a e comprende oltre al laboratorio, due WC ed un piccolo ufficio. Gli impianti sono funzionanti. Il pavimento è in battuto di cemento. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

**Valore di mercato 1/1 NUDA PROPRIETA' = €67.129**

## **LOTTO “E”**

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su un' autorimessa (Immobile 5 : fg 7 part. 190 sub 11) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56**

Trattasi di un'autorimessa **posta al piano primo sottostrada** in via Fonteserpe n° 56 avente superficie di mq 44. Ha struttura portante in cemento armato, altezza ml 3,00. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La superficie esterna è a mattoncini a faccia vista.

**Valore di mercato 1/1 NUDA PROPRIETA' = €13.365**

## **LOTTO “F”**

**DIRITTI DI 1/1 di NUDA PROPRIETA' su un' autorimessa (Immobile 6 : fg 7 part. 190 sub 12) in Porto Sant'Elpidio via Fonteserpe n° 56**

L'unità è un'autorimessa al **piano secondo sottostrada** avente superficie catastale totale di mq 90. Ha struttura portante orizzontale con travature in acciaio, altezza ml 2,50. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

**Valore di mercato 1/1 NUDA PROPRIETA' = € 24.300**

### **QUESITO n° 16**

*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.*

Si riporta in allegato una versione della relazione di stima per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale di soggetti terzi.

### **QUESITO n° 17**

*ad allegare altresì la check list (in formato pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II 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'art. 567 II co.c.p.c in modalità telematica PCT.*

Il sottoscritto nominato Esperto stimatore, ha svolto le operazioni di verifica e controllo della completezza documentale del fascicolo dell'esecuzione di cui all'art 567 comma 2 c.p.c.

Allega alla presente Relazione il foglio riassuntivo recante, l'identificativo catastale dei beni periziati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico assunto.

**Fermo li 06.8.2024**

L'Esperto Estimatore

Dott. Agr. Marco Scotucci

## **ALLEGATI**

1. Documentazione catastale degli immobili (visure storiche, mappa catastale, planimetrie Elaborato planimetrico)
2. Documentazione urbanistica (Licenze/Concessioni edilizie)
3. Foto degli immobili
4. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni periziati
5. Relazione in versione protezione dati personali
6. Prospetto percentuali del diritto d'usufrutto a vita