

Tribunale di Fermo
Oggetto: Esec. Imm. R.G. N. 4/2023
Ubicazione: Porto Sant'Elpidio Via Caserta nn. 11 (u.i.u. part./sub. 928-9 e 1047-5) e 13 (u.i.u. part./sub. 928-8 e 1047-6).
Contenuto: Relazione peritale del 25/09/2024
Intestazione: Dott. agr. Ugo Pazzi Viale della Vittoria 191, 63822 Porto San Giorgio (FM) Cell. 328/8733887 e-mail: ugopaz@yahoo.it Pec: u.pazzi@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
Esec. Imm. 4/2023

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro
X X X X X X X X X X X X X X X X X , XXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano, ha nominato Consulente Tecnico D'Ufficio il sottoscritto Dott. Agronomo Ugo Pazzi, con studio in XXXXXXXXXXXXXXXX, Viale della Vittoria 191, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 279.

Lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli dal G.E., impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ai quesiti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura depositati, con riferimento all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, si procede al controllo della completezza della documentazione, nello specifico:

1. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Si riporta a seguito quanto indicato dal Notaio Frediani Viviana di Alba (CN):

“Procedura esecutiva in virtù del pignoramento trascritto il 7 febbraio 2023 ai numeri 687/967 a favore XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro i signori XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX.

Dall'ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno (AP) — Territorio — Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Ascoli Piceno

SI CERTIFICA

gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di PORTO SANTELPIDIO (AP)

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 e part. 1047 sub. 6 graffati nat. C/3 cl. 3 mq. 184 piano T
Via Caserta n. 13

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 e part. 1047 sub. 5 graffati nat. C/3 cl. 3 mq. 205 piano Si
Via Caserta n. 11

alla data di statuenza del 9 marzo 2023 per trascrizioni e iscrizioni risultano esserne proprietari

• XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX

per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;

• XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX

per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;

• XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX

per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;

• XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX

per la quota di 3/18 (tre diciottesimi) di piena proprietà.

Quanto alla restante quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà della signora XXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , si precisa quanto segue:

• il soggetto risulta deceduto in data XXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 469 volume 9990/18 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 5 giugno 2018 e trascritta a Fermo il 12 dicembre 2018 ai numeri 6920/9564;

• nella successione non vengono riportati gli immobili oggetto di esecuzione;

• dall'esame della nota e del titolo l'eredità risulterebbe devoluta per legge in favore del figlio signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX ;

• dagli accertamenti eseguiti non risultano trascritte accettazioni e/o rinunce all'eredità in morte della signora XXXXXXXX .

A fronte di quanto sopra si ritiene fondamentale verificare presso il competente Tribunale eventuali rinunce da parte degli altri familiari.”

Inoltre “

PROVENIENZE STORICHE

Con atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 18 dicembre 1978 numero 196026/10833 di repertorio, trascritto a Fermo il 15 gennaio 1979 ai numeri 263/303, il signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , vendeva al signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (sia nella nota e in atto non viene precisato il regime catastale), il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di PORTO SANT'ELPIDIO censito al NCT fg. 24 part. 928 (ex part. 19/g) are 8.40. Il venditore costituiva sul lato sud della part. 927 del fg. 24, servitù di passaggio di fognatura per acque bianche e nere a favore del lotto acquistato dal signor XXXXXXXX .

In data XXXXXXXX decedeva il signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 35 volume 112 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 3 aprile 1987 e trascritta a Fermo il 28 luglio 1987 ai numeri 3344/4620; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e ai figli, signori XXXXXXXX nata a XXXXX il

XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , XXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX . Nell'eredità rientra, tra l'altro, la complessiva quota di 3/6 (ovvero 1/2) di piena proprietà sul fabbricato in comune di PORTO SANT'ELPIDIO, Via Caserta costituito, tra l'altro, da un magazzino al piano terra con ripostiglio al piano seminterrato 1 e di un laboratorio al piano seminterrato 1; il tutto censito come segue: fg. 24 part. 928 sub. 5, fg. 24 part. 1047 sub. 1, Via Caserta piano S1-T; fg. 24 part. 928 sub. 6, fg. 24 part. 1047 sub. 3, Via Caserta, piano S1.

Si dichiara che contrariamente alle diverse risultanze catastali il suddescritto immobile faceva parte della comunione legale dei beni dei coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXX , la relativa area utilizzata per l'edificio essendo stata acquistata separatamente dal defunto marito XXXXXXXXX predetto ai sensi dell'art. 177 lettera a) del c.c., con atto notaio Giuseppe Carrioli in data 18 dicembre 1978 numero 196026/10833 di repertorio.

In data XXXXXXXXX decedeva il signor XXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 9 volume 339/9 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 29 settembre 2009 e trascritta a Fermo il 23 ottobre 2009 ai numeri 5386/9110; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e alle figlie, signore XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX . Nell'eredità rientrava la complessiva quota di 3/18 (ovvero 1/6) di piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP) censiti al NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 cat. C/3 mq. 184 (graffata con la part. 1047 sub. 6) e NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 nat. C/3 mq. 205 (graffata con la part. 1047 sub. 5).

L'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore delle signore XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta trascritta a Fermo il 25 maggio 2009 ai numeri 2709/4416.

In data XXXXXXXXX decedeva la signora XXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 469 volume 9990/18 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 5 giugno 2018 e trascritta a Fermo il 12 dicembre 2018 ai numeri 6920/9564.

Dall'esame della nota e del titolo l'eredità risulterebbe devoluta per legge in favore del figlio signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX .

Nell'eredità rientrava la quota di 12/18 di piena proprietà in capo al de cuius; nella presente formalità sono stati indicati solamente gli immobili individuati al NCEU fg. 24 part. 960 subb. 4-5-6-7 (estranei all'ispezione).

Dagli accertamenti eseguiti non risultano trascritte accettazioni e/o rinunce all'eredità in morte della signora XXXXXXXXX ”.

È stata successivamente depositata integrazione alla Certificazione notarile suindicata, a

medesima firma del Notaio Frediani Viviana di Alba (CN) in cui è indicato che:
“Ad integrazione della precedente certificazione notarile già depositata agli atti
Dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate —
Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno — Territorio — Servizio di Pubblicità Immobiliare
di FERMO, alla data di statuenza del 25 ottobre 2023

SI CERTIFICA

1) in relazione al soggetto XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il
XXXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXXXX ed alla successione in morte di
XXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX deceduta il
XXXXXXXXXX , risulta trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

Trascrizione nn. 6952/9632 del 25 ottobre 2023 — Accettazione tacita di eredità

Atto rogito notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio in data 14 giugno 2018, numero
229244/36283 di repertorio

A favore:

* XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXXX codice fiscale
XXXXXXXXXX

Contro:

* XXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX
deceduta il XXXXXXXXXXX

Quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 e part. 1047 sub. 6 graffati nat. C/3 mq. 184

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 e part. 1047 sub. 5 graffati nat. C/3 mq. 205

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 6 nat. A/2 vani 10,5

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 4 nat. A/2 vani 5

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 5 nat. A/2 vani 6

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 7 nat. C/6 mq. 192

Quadro D: SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER LA
CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (AI SENSI DELL'ART. 2648 COMMA 3
C.C.) IN SUCCESSIONE IN MORTE DI XXXXXXXXXXX NATA A XXXXXXXX IL
XXXXXXXXXX CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX DECEDUTA IL XXXXXXXXXXX , D
EVOLUTASI PER LEGGE IN FAVORE DEL FIGLIO XXXXXXXXXXXXXXXX
NATO A XXXXXXXX (XX) IL XXXXXXXXXXX , CODICE FISCALE XXXXXXXXXXX ,
DENUNCIA DI SU CCESSIONE NUMERO 469 VOLUME 9990/18 PRESENTATA
ALL'UFFICIO DEL REGISTR O DI FERMO IN DATA 5 GIUGNO 2018 E
TRASCRITTA A FERMO IL 12 DICEMBRE 2 018 AI NUMERI 6920/9564;- ATTO
DI COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA ASSISTENZIALE ED
ALIMENTARE MEDIANTE ALIENAZIONE DI DIRITTI ROGITO NOTAIO
ALFONSO ROSSI IN DATA 14/06/2018 NUMERO DI REPERTORIO 229244/3628
TRASCritto A FERMO IL 10/07/2018 AI NUMERI 3933/5343 E 3934/5344.L'A
CCETTAZIONE SI ESTENDE A TUTTO IL PATRIMONIO OGGETTO DELLA
SUCCESSIONE .IL TITOLO DELL'ATTO COSTITUZIONE DI RENDITA

VITALIZIA ASSISTENZIALE ED ALIMENTARE MEDIANTE ALIENAZIONE DI DIRITTI TROVASI DEPOSITATO PRES SO L'UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ALLEGATO ALLA TRASCRIZIONE NN. 3933/5343 E 3934/5344 DEL 10/07/2018. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA"AL RIGUARDO.

2.) A far data dal 9 marzo 2023 (data di aggiornamento della precedente certificazione già depositata agli atti) sino alla data di statuenza del 25 ottobre 2023 a nome dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX ed a nome della de cuius XXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX non risultano nuove formalità all'infuori dell'accettazione tacita di eredità sopra citata”;

2. i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile;

3. il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati; si allegano pertanto i certificati di stato civile degli esecutati (All.to 01 Stato civile esecutati e estratto matrimonio XXXXXXXXXXXXXXXX) da cui risulta che:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , risulta di stato libero per decesso del coniuge XXXXXXXX a XXXX dal XXXXXXXX;
- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX risulta di stato libero;
- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX risulta di stato libero;
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX risulta di stato libero.

QUESITO 1) -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

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), lungo Via Caserta (All.to 02 Visura catastale per soggetto esecutati; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa con evidenziate le particelle 928 e 1047); è composta da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:

N.C.E.U.

Comune	Fg	Part. - sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
PORTO SANT'ELPIDIO	24	928-8 1047-6	C/3-3	184 m ²	807,74	T
PORTO SANT'ELPIDIO	24	928-9 1047-5	C/3-3	205 m ²	899,93	S1

Indirizzo: Via Caserta nn. 11 (u.i.u. part./sub. 928-9 e 1047-5) 13 (u.i.u. part./sub. 928-8 e 1047-6).
Catastalmente intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata a

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXDiritto di: Proprietà per 1/18, XXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata a XXXXX (XX) ilXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 12/18 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (AN) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/18 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (AN) il 06/07/1993 Diritto di: Proprietà per 1/18 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXX) nato a XXXX) il 02/06/1969 Diritto di: Proprietà per 3/18.

Le particelle 928 e 1047 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con la particella 958, a est con la particella 929, a sud con la particella 1066, e ovest con le particelle 926 e 927 (All.to 04 Estratto di mappa con evidenziate le particelle 928 e 1047).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di due uu.ii.uu. a se stanti ritiene opportuno procedere con la suddivisione in due lotti da porsi in vendita in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti separatamente.

QUESITO 2) – 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.

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. site nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), lungo Via Caserta; la prima unità immobiliare urbana (u.i.u.) è censita catastalmente al N.C.E.U. al foglio 24 particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) al piano terra del fabbricato con numero civico 13, mentre la seconda al medesimo Comune e foglio alla particella 928 sub. 9 e alla particella 1047 sub. 5 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) al piano seminterrato 1 del fabbricato con numero civico 11.

Da quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni '70 (Licenza edilizia rilasciata il 06 febbraio 1979).

Da quanto si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni non aggiornati risultano beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 24 part. 928 subalterno 7 piano T (non è chiaro a quali subb.) e NCEU fg. 24 part. 1047 sub. 2 (corte) al sub. 6 part. 928 (oggi sub. 9 part. 928) e a tutti i sub. della part. 1066 (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

In riferimento all’art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in base all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. 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. particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 – piano terra

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) è un laboratorio in parte utilizzato come ufficio in parte non utilizzato, che si sviluppa al piano terra del fabbricato (piano terra rialzato rispetto al piano strada) e in minima parte al piano seminterrato 1 con accesso dalla pubblica via mediante breve rampa di scale esterna esclusiva (All.to 06 Planimetria catastale u.i.u. piano terra).

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 231 m² con altezza media di 3,06 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 7 m² composta da n. 1 balcone (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori (terrazze, balconi, patii e giardini)) e di superficie lorda scoperta di circa 33 m² scala esterna esclusiva con pianerottolo di collegamento al piano strada (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, per la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. è composta da sette locali, un bagno, una rampa di scale interna che conduce a un pianerottolo al piano seminterrato 1 il tutto esclusivo e un balcone sul lato sud.

Nel complesso il bene si trova in sufficienti condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo, problemi di umidità nel locale nord est con ingresso di acqua in quanto la porta finestra non chiude ermeticamente e problemi di impianto elettrico, mancante in alcuni locali.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione e come risulta dall'accesso agli atti, non è stato oggetto di intervento di recente, si presume che non lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa non risulta conforme.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio come evidenziato nella successiva risposta al quesito 4).

2.2 Descrizione u.i.u. particella 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 – piano seminterrato 1

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) è un laboratorio che si sviluppa al piano seminterrato 1 del fabbricato con accesso diretto alla pubblica via attraversando una corte comune e successivamente la corte esclusiva (All.to 07 Planimetria catastale u.i.u. piano seminterrato 1).

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 231 m² con altezza media di 3 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 168 m² composta dalla corte esclusiva di accesso all'u.i.u., lato sud del fabbricato (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori (terrazze, balconi, patii e giardini)).

L'u.i.u. è costituita da un ampio locale, da un locale ad uso ufficio, da un wc, da due piccoli

locali ed esternamente da corte esclusiva di accesso all'u.i.u..

Nel complesso il locale si trova in sufficienti condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo e segni di infiltrazioni su alcune pareti; come rilevato in sede di sopralluogo, la caldaia non è funzionante e non sono presenti i termosifoni.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione e come risulta dall'accesso agli atti, non è stato oggetto di intervento di recente, si presume che non lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa non risulta conforme.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio come evidenziato nella successiva risposta al quesito 4).

QUESITO 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.

Il fabbricato oggetto di esecuzione composto da due uu.ii.uu. è stato costruito in data successiva al 2 settembre 1967.

QUESITO 4) –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, verificati 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, verificati, 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.

Da quanto emerso a seguito di accesso agli atti, il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu., è stato edificato in data successiva al 2 settembre 1967.

Si riportano a seguito le pratiche edilizie rilasciate dal Comune a seguito di accesso agli atti riguardanti l'edificazione del fabbricato cui le uu.ii.uu. fanno parte e le pratiche inerenti le uu.ii.uu.:

- Concessione edilizia (C.E.) n. 586 pratica n. 5757 prot. n. 4182 del 06/02/1979, per

- costruire un edificio (All.to 08 C.E. n. 586 pratica n. 5757 prot. n. 4182 del 06/02/1979);
- C.E. n. 1827 prot. n. 924 del 13/02/1984, per modificare un edificio (All.to 09 C.E. n. 1827 prot. n. 924 del 13/02/1984);
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 785 prot. n. 4599 del 24/04/1997, per ampliamento piani S1 e terra, ampliamento pini primo e secondo, cambio destinazione piano S1 da cucina garage a laboratorio, modifica prospetti e altezze esterne fabbricato, realizzazione n. 4 autorimesse esterne (All.to 10 Concessione edilizia in sanatoria n. 785 prot. n. 4599 del 24/04/1997);
 - Autorizzazione di agibilità prot. 9078/97 del 20/05/1997 inerente i piani seminterrato e terra (All.to 11 Autorizzazione di agibilità prot. 9078/97 del 20/05/1997);
 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. n. 5621 del 06/03/2003, per lavori di manutenzione ordinaria nell'immobile consistente nella modifica di alcune tramezzature interne (All.to 12 D.I.A. prot. n. 5621 del 06/03/2003);
 - D.I.A. prot. n. 11548 del 13/05/2003, per lavori di manutenzione straordinaria nell'immobile consistente nella eliminazione di una parte della gradinata esterna e la pavimentazione della scala rimanente (All.to 13 D.I.A. prot. n. 11548 del 13/05/2003).

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni; successivamente, confrontate con le planimetrie catastali recuperate e lo stato approvato in Comune.

In riferimento all'accesso agli atti, le pratiche edilizie che regolano di fatto lo stato dei luoghi, sono la D.I.A. prot. n. 11548 del 13/05/2003 (intervento non eseguito) e la D.I.A. prot. n. 5621 del 03/03/2003 per il Laboratorio al piano terra, mentre la Concessione edilizia in sanatoria n. 785 prot. n. 4599 del 24/04/1997 per il Laboratorio al piano seminterrato 1.

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

Laboratorio piano terra;

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

Laboratorio piano seminterrato 1;

- 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 da parte di un tecnico.

Si riportano a seguito i costi presunti che dovranno essere sostenute ai fini della regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale, distinti per singola u.i.u.:

- 4.000,00 euro circa costo per opere murarie di tamponatura in quanto ad oggi non è rispettato il rapporto illuminotecnico (Laboratorio piano terra);

- 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 singola unità immobiliare;
- 800,00 euro circa per il rilievo delle uu.ii.uu., per singola unità immobiliare;
- 1.800,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, per singola unità immobiliare;
- 800,00 euro circa per l'aggiornamento della planimetria catastale, per singola unità immobiliare;
- 500,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità), per singola unità immobiliare.

Inoltre a livello catastale entrambe le uu.ii.uu. risultano ancora intestate, come inoltre indicato nella certificazione notarile, alla sig.ra XXXXXX deceduta nel XXX e l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni non sono stati aggiornati; pertanto contestualmente il tecnico incaricato, dovrà provvedere anche a tali aggiornamenti.

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa **euro 9.616** per l'u.i.u. al piano terra e di **euro 5.616** per l'u.i.u. al piano seminterrato 1, 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.

QUESITO 5) – Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

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 (All.to 14 Schermate PRG e NTA):

- **Zonizzazione** ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A);
- **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000);
- **Centro_Abitato;**
- **Unione_5000;**
- **Unione_2000.**

QUESITO 6) – Provveda l'esperto 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.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), lungo Via Caserta (All.to 02 Visure catastali per soggetto eseguiti; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa con evidenziata le particelle 928 e 1047); è composto da due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.), individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del medesimo Comune come riportato a seguito:
N.C.E.U.

Comune	Fg	Part. - sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
PORTO SANTELPIDIO	24	928-8 1047-6	C/3-3	184 m ²	807,74	T
PORTO SANTELPIDIO	24	928-9 1047-5	C/3-3	205 m ²	899,93	S1

Indirizzo: Via Caserta nn. 11 (u.i.u. part./sub. 928-9 e 1047-5) 13 (u.i.u. part./sub. 928-8 e 1047-6).
Catastalmente intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXDiritto di: Proprietà per 1/18, XXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata aXXXXX (XX) ilXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 12/18 XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/18 XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il 06/07/1993 Diritto di: Proprietà per 1/18 XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il 02/06/1969 Diritto di: Proprietà per 3/18.

Le particelle 928 e 1047 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con la particella 958, a est con la particella 929, a sud con la particella 1066, e ovest con le particelle 926 e 927 (All.to 04 Estratto di mappa con evidenziate le particelle 928 e 1047).

In merito alle planimetrie catastali, le stesse non risultano conformi; si precisa che sono state riscontrate difformità urbanistiche come indicato nella risposta al quesito 4). Pertanto per poterle aggiornare si rende necessaria prima l'esecuzione di quanto indicato nella medesima risposta al quesito 4) e solo successivamente potranno essere aggiornate.

QUESITO 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 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 di divisione.

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. site nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), lungo Via Caserta; la prima unità immobiliare urbana (u.i.u.) è censita catastalmente a l N.C.E.U. al foglio 24 particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) al piano terra del fabbricato con numero civico 13, mentre la seconda al medesimo Comune e foglio alla particella 928 sub. 9 e alla particella 1047 sub. 5 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) al piano seminterrato 1 del fabbricato con numero civico 11.

All'atto della notifica del pignoramento, come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, entrambi i beni erano intestati a :

- XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;
- XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXX , codice fiscale XXXX per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;
- XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX per la quota di 15/18 (quindici diciottesimi) di piena proprietà.

Come indicato nella medesima certificazione notarile alle signore XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di proprietà è pervenuta a seguito del decesso del sig. XXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , avvenuto in data XXXXXXXX, “come da denuncia di successione numero 9 volume 339/9 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 29 settembre 2009 e trascritta a Fermo il 23 ottobre 2009 ai numeri 5386/9110; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e alle figlie, signore XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (AN) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (AN) il XXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX . Nell'eredità rientrava la complessiva quota di 3/18 (ovvero 1/6) di piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP) censiti al NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 nat. C/3 mq. 184 (graffata con la part. 1047 sub. 6) e NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 nat. C/3 mq. 205 (graffata con la part. 1047 sub. 5).

L'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore delle signore XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta trascritta a Fermo il 25 maggio 2009 ai numeri 2709/4416.

Al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 3/18 è pervenuta a seguito del decesso del sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , deceduto in data XXXXXXXX, come da denuncia di successione numero 35 volume 112 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 3 aprile 1987 e trascritta a Fermo il 28 luglio 1987 ai numeri 3344/4620; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e ai figli, signori XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX . Nell'eredità rientra, tra l'altro, la complessiva quota di 3/6 (ovvero 1/2) di piena proprietà sul fabbricato in comune di PORTO SANT'ELPIDIO, Via Caserta costituito, tra l'altro, da un magazzino al piano terra con ripostiglio al piano seminterrato 1 e di un laboratorio al piano seminterrato 1; il tutto censito come segue: fg. 24 part. 928 sub. 5, fg. 24 part. 1047 sub. 1, Via Caserta piano S1-T; fg. 24 part. 928 sub. 6, fg. 24 part. 1047 sub. 3, Via Caserta, piano S1.

Quanto alla restante quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuta a seguito del decesso della signora XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX deceduta in data XXXXXXXX , accettazione trascritta ai nn. 6952/9632 del 25 ottobre 2023 —
Accettazione tacita di eredità

Atto rogito notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio in data 14 giugno 2018, numero 229244/36283 di repertorio

A favore:

* XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX

Contro:

* XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX

Quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 e part. 1047 sub. 6 graffati cat. C/3 mq. 184

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 e part. 1047 sub. 5 graffati cat. C/3 mq. 205”

QUESITO 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.

Si elencano di seguito le trascrizioni dei passaggi nel ventennio antecedente il pignoramento (trascritto in data 07.02.2023 al Reg. Part. 697).

- All'atto della notifica del pignoramento le uu.ii.uu. oggetto di esecuzione erano entrambe intestate a :
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , per la quota di 1/18 (un diciottesimo) di piena proprietà;
 - XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , per la quota di 15/18 (quindici diciottesimi) di piena proprietà.

Come indicato nella certificazione notarile alle signore XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di proprietà è pervenuta a seguito del decesso del sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , avvenuto in data XXXXXXXX, “come da denuncia di successione numero 9 volume 339/9 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 29 settembre 2009 e trascritta a Fermo il 23 ottobre 2009 ai numeri 5386/9110; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e alle figlie, signore XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX . Nell'eredità rientrava la complessiva quota di 3/18 (ovvero 1/6) di piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP) censiti al NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 nat. C/3 mq. 184 (graffata con la part. 1047 sub. 6) e NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 nat. C/3 mq. 205 (graffata con la part. 1047 sub. 5). L'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore delle signore XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta trascritta a Fermo il 25 maggio 2009 ai numeri 2709/4416.

Al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 3/18 è pervenuta a seguito del decesso del sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , deceduto in data XXXXXXXX, come da denuncia di successione numero 35 volume 112 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 3 aprile 1987 e trascritta a Fermo il 28

luglio 1987 ai numeri 3344/4620; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e ai figli, signori XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX . Nell'eredità rientra, tra l'altro, la complessiva quota di 3/6 (ovvero 1/2) di piena proprietà sul fabbricato in comune di PORTO SANT'ELPIDIO, Via Caserta costituito, tra l'altro, da un magazzino al piano terra con ripostiglio al piano seminterrato 1 e di un laboratorio al piano seminterrato 1; il tutto censito come segue:

- fg. 24 part. 928 sub. 5, fg. 24 part. 1047 sub. 1, Via Caserta piano S1-T;

- fg. 24 part. 928 sub. 6, fg. 24 part. 1047 sub. 3, Via Caserta, piano S1.

Quanto alla restante quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX è pervenuta a seguito del decesso della signora XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX deceduta in data XXXXXXXX , accettazione trascritta ai nn. 6952/9632 del 25 ottobre 2023 — Accettazione tacita di eredità, Atto rogito notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio in data 14 giugno 2018, numero 229244/36283 di repertorio

A favore:

* XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX

Contro:

* XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX

Quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà dei seguenti immobili:
in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

- NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 e part. 1047 sub. 6 graffati cat. C/3 mq. 184 ;

- NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 e part. 1047 sub. 5 graffati cat. C/3 mq. 205”.

Provenienze storiche come da relazione notarile agli atti

Con atto di compravendita rogito notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 18 dicembre 1978 numero 196026/10833 di repertorio, trascritto a Fermo il 15 gennaio 1979 ai numeri 263/303, il signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 1° (primo) XXXXXXXX , vendeva al signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (sia nella nota e in atto non viene precisato il regime catastale), il diritto di intera piena o proprietà sull'immobile in comune di PORTO SANT'ELPIDIO censito al NCT fg. 24 part. 928 (ex part. 19/g) are 8.40. Il venditore costituiva sul lato sud della part. 927 del fg. 24, servitù di passaggio di fognatura per acque bianche e nere a favore del lotto acquistato dal signor XXXXXXXX .

In data XXXXXXXX decedeva il signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 35 volume 112 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 3 aprile 1987 e trascritta a

Fermo il 28 luglio 1987 ai numeri 3344/4620; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e ai figli, signori XXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , XXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX . Nell'eredità rientra, tra l'altro, la complessiva quota di 3/6 (ovvero 1/2) di piena proprietà sul fabbricato in comune di PORTO SANTELPIDIO, Via Caserta costituito, tra l'altro, da un magazzino al piano terra con ripostiglio al piano seminterrato 1 e di un laboratorio al piano seminterrato 1; il tutto censito come segue: fg. 24 part. 928 sub. 5, fg. 24 part. 1047 sub. 1, Via Caserta piano SI-T; fg. 24 part. 928 sub. 6, fg. 24 part. 1047 sub. 3, Via Caserta, piano S1.

Si dichiara che contrariamente alle diverse risultanze catastali il suddescritto immobile faceva parte della comunione legale dei beni dei coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXX , la relativa area utilizzata per l'edificio essendo stata acquistata separatamente dal defunto marito XXXXXXXXX predetto ai sensi dell'art. 177 lettera a) del c.c., con atto notaio Giuseppe Carrioli in data 18 dicembre 1978 numero 196026/10833 di repertorio.

In data XXXXXXXXX decedeva il signor XXXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 9 volume 339/9 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 29 settembre 2009 e trascritta a Fermo il 23 ottobre 2009 ai numeri 5386/9110; l'eredità è stata devoluta per legge, in parti uguali al coniuge e alle figlie, signore XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX . Nell'eredità rientrava la Complessiva quota di 3/18 (ovvero 1/6) di piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di PORTO SANTELPIDIO (AP) censiti al NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 nat. C/3 mq. 184 (graffata con la part. 1047 sub. 6) e NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 nat. C/3 mq. 205 (graffata con la part. 1047 sub. 5). L'accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore delle signore XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta trascritta a Fermo il 25 maggio 2009 ai numeri 2709/4416.

In data XXXXXXXXX decedeva la signora XXXXXXXXX nata a XXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX , come da denuncia di successione numero 469 volume 9990/18 presentata all'Ufficio del Registro di Fermo in data 5 giugno 2018 e trascritta a Fermo il 12 dicembre 2018 ai numeri 6920/9564.

Dall'esame della nota e del titolo l'eredità risulterebbe devoluta per legge in favore del figlio signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXXX .

Nell'eredità rientrava la quota di 12/18 di piena proprietà in capo al de cuius; nella presente formalità sono stati indicati solamente gli immobili individuati al NCEU fg. 24 part. 960 subb. 4-5-6-7 (estranei all'ispezione).

Dagli accertamenti eseguiti non risultano trascritte accettazioni e/o rinunce all'eredità in morte della signora XXXXXXXX ”.

È stata successivamente depositata integrazione alla Certificazione notarile suindicata, a medesima firma del Notaio Frediani Viviana di Alba (CN) in cui è indicato che:

“Ad integrazione della precedente certificazione notarile già depositata agli atti Dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno — Territorio — Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO, alla data di statuenza del 25 ottobre 2023

SI CERTIFICA

1) in relazione al soggetto XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX , codice fiscale XXXXXXXX ed alla successione in morte di XXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX , risulta trascritta la seguente accettazione tacita di eredità:

Trascrizione nn. 6952/9632 del 25 ottobre 2023 — Accettazione tacita di eredità

Atto rogito notaio Rossi Alfonso di Porto Sant'Elpidio in data 14 giugno 2018, numero 229244/36283 di repertorio

A favore:

* XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX

Contro:

* XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX

Quota di 12/18 (dodici diciottesimi) di piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 8 e part. 1047 sub. 6 graffati nat. C/3 mq. 184

NCEU fg. 24 part. 928 sub. 9 e part. 1047 sub. 5 graffati nat. C/3 mq. 205

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 6 nat. A/2 vani 10,5

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 4 nat. A/2 vani 5

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 5 nat. A/2 vani 6

NCEU fg. 24 part. 960 sub. 7 nat. C/6 mq. 192

Quadro D: SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (AI SENSI DELL'ART. 2648 COMMA 3 C.C.) IN S UCCESIONE IN MORTE DI XXXXXXXX NATA A XXXXX (XX) IL XXXXX CODICE FISCALE XXXXXXXX DECEDUTA IL XXXXXXXX , D EVOLUTASI PER LEGGE IN FAVORE DEL FIGLIO XXXXXXXXXXXXXXXX NATO A XXXXX (XX) IL XXXXXXXX , CODICE FISCALE XXXXXXXX , DENUNCIA DI SU CCESSIONE NUMERO 469 VOLUME 9990/18 PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTR O DI FERMO IN DATA 5 GIUGNO 2018 E TRASCRITTA A FERMO IL 12 DICEMBRE 2 018 AI NUMERI 6920/9564;- ATTO DI COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA ASSISTENZIALE ED ALIMENTARE MEDIANTE ALIENAZIONE DI DIRITTI ROGITO NOTAIO

ALFONSO ROSSI IN DATA 14/06/2018 NUMERO DI REPERTORIO 229244/3628 TRASCritto A FERMO IL 10/07/2018 AI NUMERI 3933/5343 E 3934/5344.L'ACCETTAZIONE SI ESTENDE A TUTTO IL PATRIMONIO OGGETTO DELLA SUCCESSIONE .IL TITOLO DELL'ATTO COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA ASSISTENZIALE ED ALIMENTARE MEDIANTE ALIENAZIONE DI DIRITTI TROVASI DEPOSITATO PRES SO L'UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ALLEGATO ALLA TRASCRIZIONE NN. 3933/5343 E 3934/5344 DEL 10/07/2018. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA"AL RIGUARDO.

2) A far data dal 9 marzo 2023 (data di aggiornamento della precedente certificazione già depositata agli atti) sino alla data di statuenza del 25 ottobre 2023 a nome dell'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX ed a nome della de cuius XXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXX non risultano nuove formalità all'infuori dell'accettazione tacita di eredità sopra citata.

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente (All.to 15 Ispezioni Ipotecarie Esecutati; All.to 16 Ispezioni Ipotecarie immobili pignorati), gli immobili oggetto di pignoramento presentano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 23/10/2009 - Registro Particolare 5386 Registro Generale 9110 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/339 del 29/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
Formalità riportata nelle sole ispezioni ipotecarie dei beni censiti alla particella 928 (subb. 8 e 9) in quanto beni graffati alla particella 1047 (subb. 5 e 6); ciò è riportato nella Sezione D della nota di trascrizione allegata alla presente (All.to 17 Nota di Trascrizione Reg. Part. 5386 del 2009);
- ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 10663 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 30717/9985 del 14/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffati
- TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 687 Registro Generale 967 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2303 del 29/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati
- TRASCRIZIONE del 25/10/2023 - Registro Particolare 6952 Registro Generale 9632 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 229244/36283 del 14/06/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' .

Nella certificazione notarile si fa inoltre menzione di:

“Trascrizione nn. 264/304 del 10 gennaio 1979 — Servitù

Atto rogito notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 18 dicembre 1978, numero 196026/10833 di repertorio

A favore:

* XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX

• XXXXXXXX nato a XXXXXXXX

• XXXXXXXX nato a XXXXXXXX

Contro:

* XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Servitù di passaggio di fognatura per acque bianche e nere sui seguenti immobili:

in comune di PORTO SANT'ELPIDIO

- Fondo Dominante

NCT fg. 24 part. 929

- Fondo Servente

NCT fg. 24 part. 928 (ex part. 19/g)

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte” (All.to 18 Nota di Trascrizione Reg. Part. 264 del 1979)

A seguito di assegnazione con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento trascritto il 07/02/2023 al Registro Particolare 687 sarà cancellato o comunque risulterà non opponibili all'acquirente/assegnatario.

QUESITO 9) – Ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegata alla presente (All.to 15 e All.to 16), non risultano trascrizioni di domande giudiziali inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento, il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto opportuno considerare tutte le caratteristiche estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, tessuti urbanistico e sociale) e quelle intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle rifiniture e degli impianti, età, stato di manutenzione e dimensione) degli stessi.

10.1 Determinazione delle superfici commerciali

In riferimento alle superfici commerciali dei beni lo scrivente, sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ha calcolato quanto a seguito;

- **u.i.u. part. 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 – piano T**
 - superficie lorda coperta di circa **231 m²** (vani principali ed accessori diretti);
 - superficie lorda scoperta di circa **7 m²** (n. 1 balcone) (Pertinenza esclusiva di

ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) e superficie lorda scoperta di circa **33 m²** scala esterna esclusiva con pianerottolo di collegamento al piano strada (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, per la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori);

pertanto complessivamente superficie lorda scoperta di circa **40 m²**;

• **u.i.u. part. 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 – piano S1:**

- superficie lorda coperta di circa **231 m²** (vani principali ed accessori diretti);
- superficie lorda scoperta di circa **168 m²** (piccola corte esclusiva) (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.);

Al fine di ottenere le superfici commerciali, lo scrivente ha ritenuto opportuno omogeneizzare le superfici lorde sopra determinate applicando i coefficienti a seguito indicati, come da D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138:

- 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 ecc.) fino a 25 mq;
- 10% 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 ecc.) per la quota eccedente 25 mq.

Applicando tali coefficienti, si determinano le seguenti superfici commerciali:

U.I.U. part. 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 – piano T:

- $(231_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI } \times (1-(1-1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (25_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE } \times (1-(1-0,3_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (15_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE SUP. ECCEDENTE } \times (1-(1-0,1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = 231_{MQ} + 7,50_{MQ} + 1,50_{MQ} =$
240 m² di superficie commerciale dell'u.i.u.;

U.I.U. part. 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 – piano S1:

- $(231_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI } \times (1-(1-1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (25_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE } \times (1-(1-0,3_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (143_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE SUP. ECCEDENTE } \times (1-(1-0,1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = 231_{MQ} + 7,50_{MQ} + 14,3_{MQ} =$
252,80 m² di superficie commerciale dell'u.i.u..

10.2 Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore delle unità immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici; si è individuato un parametro tecnico di confronto con altri beni comparabili - la superficie commerciale espressa in metri quadrati, e si sono verificati i valori medi per beni di analoghe caratteristiche quali ubicazione e destinazione. Successivamente, una volta determinato il valore di mercato ordinario, effettuate le opportune indagini in merito alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, si è determinato il valore di mercato reale dei beni apportando aggiunte e/o detrazioni imputabili a particolari comodi e/o scomodi eventualmente rilevati.

10.3 Individuazione del valore di mercato ordinario

Lo scrivente, per l'individuazione del valore di mercato ordinario, ha preso come riferimento di valore di mercato unitario, la media dei valori di mercato, in euro al metro quadro, rilevati sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2 del Comune di Porto Sant'Elpidio, fascia Periferia, zona FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, Codice di zona D1 (All.to 19 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI), sia nel Borsino Immobiliare in zona FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO (All.to 20 Borsino Immobiliare), pari a:

- **740 €/mq**, valore di mercato minimo riferito a Laboratori con stato di conservazione normale (OMI);
- **658 €/mq**, valore di mercato medio riferito a Laboratori (Borsino immobiliare);

pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:

- **699 €/mq** (media tra i due valori sopra individuati), per entrambe le uu.ii.uu. essendo censiti catastalmente come Laboratorio.

Pertanto il valore di mercato ordinario è pari a:

- Valore di mercato ordinario (*V_m*)

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale m²</i>	<i>Valore unitario €/m²</i>	<i>Valore di mercato ordinario (V_m) €</i>
U.I.U. P T	240,00	699,00	167.760,00
U.I.U. P S1	252,80	699,00	176.707,20

10.4 Individuazione del valore di mercato reale dei beni

Per l'individuazione del valore di mercato reale dei beni, sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche degli stessi.

Per i beni in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato ordinario come sopra determinato, nel dettaglio:

- l'u.i.u. al piano terra nel complesso si trova in sufficienti condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo, problemi di umidità nel locale nord est con ingresso di acqua in quanto la porta finestra non chiude ermeticamente e problemi di impianto elettrico, mancante in alcuni locali.

Pertanto è necessario un intervento di manutenzione o eventuale sostituzione dell'infitto e il ripristino dell'impianto elettrico dei locali in cui manca.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione e come risulta dall'accesso agli atti, non è stato oggetto di intervento di recente, si presume che non lo siano;

- l'u.i.u. al piano seminterrato 1 nel complesso si trova in sufficienti condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo e segni di infiltrazioni su alcune pareti; come rilevato in sede di sopralluogo, la caldaia non è funzionante e non sono presenti i termosifoni.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione e come risulta dall'accesso agli atti, non è stato oggetto di intervento di recente, si presume che non lo siano;

- in sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato approvato, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito 4); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella risposta al quesito 4), potranno essere aggiornate le planimetrie catastali di entrambi i subalterni.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare le planimetrie catastali è stato stimato in **euro 9.616** circa per l'**u.i.u. al piano terra** e **euro 5.616** circa per l'**u.i.u. al piano seminterrato 1**, oltre agli oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli stessi spetta al Comune. Si precisa che i costi determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. 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;

- le due uu.ii.uu. sono collegate tra loro da un montacarichi, pertanto si rende necessaria la chiusura di tale collegamento;
- in sede di sopralluogo si è accertato che:

1. l'u.i.u. al piano T è occupata dalla ditta XXXXXXXXX con contratto di locazione commerciale stipulato in data 6/12/2018 e registrato in data 11/12/2018 al numero 3995 serie 3t, della durata di anni 6 (Sei), e termine il 14 Ottobre 2024 (All.to 21 Copia contratto del 11/12/2018 n. 3995 serie 3t);
2. l'u.i.u. al – piano S1 è occupata dalla ditta XXXXXXXXX contratto di locazione ad uso diverso da abitazione stipulato in data 1/9/2014 e registrato in data 15/9/2014 al numero 3860 serie 3T, della durata di anni 6 con inizio dalla data del 01/09/2014 e fino al 31/08/2020 e potrà essere rinnovato per ulteriore periodo di anni sei salvo disdetta da comunicarsi con preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. Da inviarsi all'altra parte 12 mesi prima della scadenza di cui sopra” (All.to 22 Copia contratto del 15/9/2014 n. 3860 serie 3T).

Si precisa che nel fascicolo telematico risulta che il custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie) ha trasmesso alle due ditte formale DISDETTA dei summenzionati contratti di locazione, a decorrere dalla prima data utile, dichiarando espressamente la volontà di non rinnovarli (All.to 23 Disdetta contratti IVG).

Fermo restando ciò, ad oggi i beni non sono liberi ma risultano occupati; pertanto ad oggi non si può escludere che il futuro assegnatario a seguito di aggiudicazione dovrà attendere del tempo;

- i beni sono sottoposti a vendita forzata, penalizzante in termini di appetibilità sul mercato per il minor numero di potenziali acquirenti.

Alla luce di quanto su esposto, si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore del 25% rispetto all'ordinario per entrambe le uu.ii.uu..

Il valore di mercato reale dei beni oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $167.760,00$ EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO U.I.U. PT X $(1-0,25)$ COEFF. DI CORREZIONE = euro 125.820 a cifra tonda **euro 126.000 di valore di mercato reale;**
- $176.707,20$ EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO U.I.U. PSI X $(1-0,25)$ COEFF. DI CORREZIONE = euro 132.530,40 a cifra tonda **euro 132.500 di valore di mercato reale.**

In riferimento a quanto emerso in sede di sopralluogo, il fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. non si configura come condominio. Pertanto non si rilevano spese condominiali insolute riferite alle uu.ii.uu.. Il ricercato valore di mercato reale dei beni coincide con quello sopra determinato.

QUESITO 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.

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. site nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), lungo Via Caserta (All.to 02 Visure catastali per soggetto esecutati; All.to 03 Visure catastali storiche immobili; All.to 04 Estratto di mappa con evidenziata le particelle 928 e 1047).

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla divisione in due lotti dei beni oggetto di pignoramento, come indicato nelle precedenti risposte, in seguito descritti:

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà del bene così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	Part. - sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
PORTO SANT'ELPIDIO	24	928-8 1047-6	C/3-3	184 m ²	807,74	T

Indirizzo: Via Caserta n. 13.

Valore di mercato reale: **euro 126.000.**

Superficie commerciale: **mq 240.**

Prezzo a base d'asta: **euro 126.000.**

Le particelle 928 e 1047 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con la particella 958, a est con la particella 929, a sud con la particella 1066, e ovest con le particelle 926 e 927 (Allegato 06 Estratto di mappa).

Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà del bene così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	Part. - sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
PORTO SANT'ELPIDIO	24	928-9 1047-5	C/3-3	205 m ²	899,93	S1

Indirizzo: Via Caserta n. 11.

Valore di mercato reale: **euro 132.500.**

Superficie commerciale: **mq 252,80.**

Prezzo a base d'asta: **euro 132.500.**

Le particelle 928 e 1047 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con la particella 958, a est con la particella 929, a sud con la particella 1066, e ovest con le particelle 926 e 927 (Allegato 06 Estratto di mappa).

QUESITO 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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.

In sede di sopralluogo si è accertato che:

- l'u.i.u. part. 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 – piano T è occupata dalla ditta XXXXXXXXX con contratto di locazione commerciale stipulato in data 6/12/2018 e registrato in data 11/12/2018 al numero 3995 serie 3t, della durata di anni 6 (Sei), e termine il 14 Ottobre 2024 (All.to 21 Copia contratto del 11/12/2018 n. 3995 serie 3t);
- l'u.i.u. part. 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 – piano S1 è occupata dalla ditta XXXXXXXXX contratto di locazione ad uso diverso da abitazione stipulato in data 1/9/2014 e registrato in data 15/9/2014 al numero 3860 serie 3T, della durata di anni 6 con inizio dalla data del 01/09/2014 e fino al 31/08/2020 e potrà essere rinnovato per ulteriore periodo di anni sei salvo disdetta da comunicarsi con preavviso a mezzo lettera raccomandata A.R. Da inviarsi all'altra parte 12 mesi prima della scadenza di cui sopra” (All.to 22 Copia contratto del 15/9/2014 n. 3860 serie 3T);.

Si precisa che nel fascicolo telematico risulta che il custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie) ha trasmesso alle due ditte formale DISDETTA dei summenzionati contratti di locazione, a decorrere dalla prima data utile, dichiarando espressamente la volontà di non rinnovarli (All.to 23 Disdetta contratti IVG).

I beni oggetto di pignoramento sono gravati dalle formalità e vincoli come indicato nella risposta ai quesiti E) ed H).

In merito agli usi civici, in base a quanto indicato dal responsabile della Regione Marche, il Comune di Porto Sant'Elpidio non ha mai avuto usi civici.

La gestione del fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. oggetto di pignorato non si configura come condominio; pertanto non si rilevano né l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né se sono in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi i beni pignorati.

QUESITO 13) – Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In riferimento a quanto dichiarato dal Comune, *“sugli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant’Elpidio al fg. 24 p.lla 928 subb.8-9 e p.lla 1047 subb.5-6, si comunica che sui suddetti immobili non risultano procedure espropriative per pubblica utilità in essere presso questo Ente”* (All.to 24 Risposta Comune procedura espropriativa).

QUESITO 14) – Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allega alla presente relazione le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane che dovranno essere aggiornate a seguito di quanto indicato nelle risposte ai quesiti D) e F)) (All.ti 06 e 07) e relativo allegato fotografico (All.to 25 Allegato fotografico).

QUESITO 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.

Il bene oggetto di pignoramento sono due uu.ii.uu. site nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), lungo Via Caserta; la prima unità immobiliare urbana (u.i.u.) è censita catastalmente al N.C.E.U. al foglio 24 particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) al piano terra del fabbricato con numero civico 13, mentre la seconda al medesimo Comune e foglio alla particella 928 sub. 9 e alla particella 1047 sub. 5 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) al piano seminterrato 1 del fabbricato con numero civico 11.

Da quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, lo stesso fabbricato è stato costruito negli anni '70 (Licenza edilizia rilasciata il 06 febbraio 1979).

Da quanto si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni non aggiornati risultano beni comuni non censibili individuati al NCEU fg. 24 part. 928 subalterno 7 piano T (non è chiaro a quali subb.) e NCEU fg. 24 part. 1047 sub. 2 (corte) al sub. 6 part. 928 (oggi sub. 9 part. 928) e a tutti i sub della part. 1066 (All.to 05 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

In riferimento all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in base all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato in cui ricadono le uu.ii.uu. 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.

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di due uu.ii.uu. a se stanti ha ritenuto opportuno procedere con la suddivisione in due lotti da porsi in vendita in quanto beni maggiormente apprezzati sul mercato se venduti separatamente.

Pertanto nei successivi paragrafi si descrivono i due lotti.

15.1 Descrizione u.i.u. particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 – piano terra

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà del bene così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	Part. - sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
PORTO SANT'ELPIDIO	24	928-8 1047-6	C/3-3	184 m ²	807,74	T

Indirizzo: Via Caserta n. 13.

Valore di mercato reale: **euro 126.000.**

Superficie commerciale: **mq 240.**

Prezzo a base d'asta: **euro 126.000.**

Le particelle 928 e 1047 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con la particella 958, a est con la particella 929, a sud con la particella 1066, e ovest con le particelle 926 e 927 (Allegato 06 Estratto di mappa).

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 928 sub. 8 e particella 1047 sub. 6 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) è un laboratorio in parte utilizzato come ufficio in parte non utilizzato, che si sviluppa al piano terra del fabbricato (piano terra rialzato rispetto al piano strada) e in minima parte al piano seminterrato 1 con accesso dalla pubblica via mediante breve rampa di scale esterna esclusiva (All.to 06 Planimetria catastale u.i.u. piano terra).

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 231 m² con altezza media di 3,06 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 7 m² composta da n. 1 balcone (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori (terrazze, balconi, patii e giardini)) e di superficie lorda scoperta di circa 33 m² scala esterna esclusiva con pianerottolo di collegamento al piano strada (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, per la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'u.i.u. è composta da sette locali, un bagno, una rampa di scale interna che conduce a un pianerottolo al piano seminterrato 1 il tutto esclusivo e un balcone sul lato sud.

Nel complesso il bene si trova in sufficienti condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo, problemi di umidità nel locale nord est con ingresso di acqua in quanto la porta finestra non chiude ermeticamente e problemi di impianto elettrico, mancante in alcuni locali.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione e come risulta dall'accesso agli atti, non è stato oggetto di intervento di recente, si presume che non lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa non risulta conforme.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio come evidenziato nella risposta al quesito 4).

15.2 Descrizione u.i.u. particella 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 – piano seminterrato 1

Lotto n. 2

Diritti di piena proprietà del bene così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	Part. - sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
PORTO SANT'ELPIDIO	24	928-9 1047-5	C/3-3	205 m ²	899,93	S1

Indirizzo: Via Caserta n. 11.

Valore di mercato reale: **euro 132.500.**

Superficie commerciale: **mq 252,80.**

Prezzo a base d'asta: **euro 132.500.**

Le particelle 928 e 1047 in cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le uu.ii.uu. confina a nord con la particella 958, a est con la particella 929, a sud con la particella 1066, e ovest con le particelle 926 e 927 (Allegato 06 Estratto di mappa con evidenziate le particelle 928 e 1047).

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 24 particella 928 sub. 9 e particella 1047 sub. 5 (categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri) è un laboratorio che si sviluppa al piano seminterrato 1 del fabbricato con accesso diretto alla pubblica via attraversando una corte comune e successivamente la corte esclusiva (All.to 07 Planimetria catastale u.i.u. piano seminterrato 1).

Il bene ha superficie lorda coperta di circa 231 m² con altezza media di 3 m (vani principali ed accessori diretti), superficie lorda scoperta di circa 168 m² composta dalla corte esclusiva di accesso all'u.i.u., lato sud del fabbricato (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori (terrazze, balconi, patii e giardini)).

L'u.i.u. è costituita da un ampio locale, da un locale ad uso ufficio, da un wc, da due piccoli locali ed esternamente da corte esclusiva di accesso all'u.i.u..

Nel complesso il locale si trova in sufficienti condizioni generali, presenta segni di usura dovuti al tempo e segni di infiltrazioni su alcune pareti; come rilevato in sede di sopralluogo, la caldaia non è funzionante e non sono presenti i termosifoni.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità essendo l'immobile di vetusta epoca di edificazione e come risulta dall'accesso agli atti, non è stato oggetto di intervento di recente, si presume che non lo siano.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa non risulta conforme.

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio come evidenziato nella risposta al quesito 4).

15.3. 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 4); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella medesima risposta al quesito 4), potranno essere aggiornate le planimetrie catastali.

Il costo complessivo per regolarizzare le difformità e aggiornare le planimetrie è stato stimato in circa **euro 9.616** per l'u.i.u. al piano terra e di **euro 5.616** per l'u.i.u. al piano seminterrato 1, 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.

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

QUESITO 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 (GU 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega alla presente la perizia in versione Privacy (All.to 26 Perizia Privacy).

QUESITO 17) – Ad allegare altresì la check-list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT.

Si allega alla presente relazione la check-list dei principali controlli (All.to 27 Check-list) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (All.to 28 Foglio riassuntivo identificativi catastali).

Allegati:

1. Stato civile esegutati e estratto matrimonio XXXXXXXXXXXXXXXX;
2. Visura catastale per soggetto esegutati;
3. Visure catastali storiche immobili;
4. Estratto di mappa con evidenziate le particelle 928 e 1047;
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
6. Planimetria catastale u.i.u. piano terra;
7. Planimetria catastale u.i.u. piano seminterrato 1;
8. C.E. n. 586 pratica n. 5757 prot. n. 4182 del 06/02/1979;
9. C.E. n. 1827 prot. n. 924 del 13/02/1984;
10. Concessione edilizia in sanatoria n. 785 prot. n. 4599 del 24/04/1997;
11. Autorizzazione di agibilità prot. 9078/97 del 20/05/1997;
12. D.I.A. prot. n. 5621 del 06/03/2003;
13. D.I.A. prot. n. 11548 del 13/05/2003;
14. Schermate PRG e NTA;
15. Ispezioni Ipotecarie Esegutati;
16. Ispezioni Ipotecarie immobili pignorati;
17. Nota di Trascrizione Reg. Part. 5386 del 2009;
18. Nota di Trascrizione Reg. Part. 264 del 1979;
19. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI;
20. Borsino Immobiliare;
21. Copia contratto del 11/12/2018 n. 3995 serie 3t;
22. Copia contratto del 15/9/2014 n. 3860 serie 3T;
23. Disdetta contratti IVG;
24. Risposta Comune procedura espropriativa;
25. Allegato fotografico;
26. Perizia Privacy;
27. Check-list;
28. Foglio riassuntivo identificativi catastali;
29. Verbale di sopralluogo;
30. Certificati di residenza e Stato di famiglia esegutati.

Porto San Giorgio
25/09/2024

CTU
Dott. Agr. Ugo Pazzi
(Firmato digitalmente)