

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 185/2017 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di una casa da cielo a terra in Comune di Montegiorgio, Via Mentana n' 2-4.



STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 185/2017 promossa da **OMISSIS** c/o

OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Palmisano Milena.

OGGETTO: Stima di una casa da cielo a terra in Comune di Montegiorgio, Via Mentana n' 2-4.

***** ***** *****

Con provvedimento del 31.10.2024 il G.E. Dott.ssa Palmisano Milena nominava come C.T.U., nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 04.11.2024.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. 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 ciascun 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 notarile sostitutiva), 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 secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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: il periodo cioè sino

alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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.

***** ***** *****

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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) 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.

***** ***** *****

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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;

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;*

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;

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 specificare 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 dell'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;

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 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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

9) 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;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini 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;

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

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

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

14) 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;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **28.02.2023 (attualmente rinviata al 23.03.2025)**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro lo stesso termine **di giorni 30 prima dell'Udienza** ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito nel fascicolo dell'esecuzione, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine la cd "*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 separato deposito telematico.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00 (poi aggiornato ad € 500,00), oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'Esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'Esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto 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, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, 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";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

***** ***** *****

In data 29.11.2024 il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo.

1° QUESITO

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.

L'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato da cielo a terra, costituito da un'abitazione ed un garage, che si trova in Comune di Montegiorgio (FM), Via Mentana n° 2 (garage) e n° 4 (abitazione).



Vista da Google-earth

Al Catasto Fabbricati è censito come segue:

ABITAZIONE: Foglio 30, particella 340/1, categ. A/3, cl. 3, vani 6,5, RC € 127,56;

GARAGE: Foglio 30, particella 340/2, categ. C/6, cl. 3, mq 14, RC € 17,04.

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali eseguite in data 05.11.2024, allegate alla presente.

1. Immobili siti nel Comune di MONTEGIORGIO (Codice F520) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		30	340	1			A/3	3	6,5 vani	Totale: 136 m ² Totale escluse aree scoperte** : 134 m ²	Euro 127,56 Lire 247.000	VIA MENTANA n. 4 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		30	340	2			C/6	3	11m ²	Totale: 14 m ²	Euro 17,04	VIA MENTANA n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi, gli immobili confinano, nell'insieme, con strade e spazi pubblici per tutti i lati, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà spettante ad un unico proprietario, sui beni pignorati; pertanto non è necessario eseguire alcuna divisione.

Nel caso in esame, vista la natura degli immobili, non è consigliabile la suddivisione in lotti ai fini dell'Asta; pertanto i beni, benché costituiti da più unità immobiliari (appartamento e garage), formeranno un lotto unico.

2° QUESITO

Sommara 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.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

La costruzione del fabbricato originale risale ad epoca remota, come testimoniato dalla mappa catastale d'impianto risalente all'anno 1939 sulla quale già compariva la sagoma di un edificio; successivamente vi è stato un intervento di ricostruzione come meglio illustrato nelle risposte ai quesiti n' 3-4.

L'edificio si articola su 2 piani fuori terra oltre ad un sottotetto, è isolato rispetto a quelli limitrofi, ha copertura a capanna con soprastante manto di coppi, struttura portante in muratura, facciate esterne intonacate e in parte rivestite con mattoncino a faccia vista.

ABITAZIONE (PIANI T-1°)

L'abitazione, avente l'ingresso direttamente sulla via pubblica, si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna, è composta dalla

zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore; dal piano primo si accede al piano sottotetto (soffitta) per mezzo di una scala interna in legno piuttosto disagiata.

Le superfici lorde di ciascun piano sono all'incirca le seguenti:

-PIANO TERRA: abitazione mq 47 con altezza interna variabile (mt 2,39, mt 2,48 e mt 2,60);

-PIANO 1°: abitazione mq 60, balcone mq 5, altezza interna mt 3,00;

-PIANO 2°(SOTTOTETTO): mq 60.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta alle allegate planimetrie catastali, eccezion fatta per qualche lieve modifica ai divisori.

Le finiture interne si presentano in uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

Nel dettaglio abbiamo: pavimenti in materiali vari (cotto, ceramica e graniglia), pareti intonacate e tinteggiate a tempera, infissi interni ed esterni in legno (questi ultimi dotati in parte di persiane e sportelloni), bagno principale dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca, impianti idrico ed elettrico, presenza di camino.

L'impianto termico, sebbene veda a presenza dei corpi radianti, è da rifare nelle parti mancanti; pertanto, non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti (qualora installati) e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

GARAGE (PIANO TERRA)

Il garage è posto nell'angolo Nord-Ovest dell'edificio, ha una superficie lorda di circa mq 13, altezza interna di circa mt 2,92, pavimenti in cemento, pareti intonacate, impianto elettrico, porta d'ingresso ad ante in legno.

Le finiture si presentano anche in questo caso in uno stato di manutenzione/conservazione scadente.

***** ***** *****

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Concessione Edilizia del 23.11.1979, prot. 3413, rilasciata a **OMISSIS**, relativa a "manutenzioni straordinarie varie".

3° QUESITO

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.

Da quanto risulta dalle mappe catastali d'impianto (anno 1939) il fabbricato era già presente in mappa a quell'epoca; inoltre, è stata rintracciata una pratica di "demolizione e ricostruzione" risalente all'anno 1952-1954, per cui il fabbricato risale ad epoca antecedente l'anno 1967.

Il primo titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale porta la data del 02.08.1954, prot. 6883 dell'anno 1952, a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "ricostruzione di abitazione tra Via Mentana e Via Solferino".

4° QUESITO

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, ai fini dell'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.**

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montegiorgio mediante istanza del 05.11.2024 (e successivi solleciti) sono stati messi a disposizione del sottoscritto (il giorno 15.01.2025) i seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

- 1) Il primo titolo abilitativo è del 02.08.1954, prot. 6883 dell'anno 1952, a nome di **OMISSIS**, avente per oggetto "ricostruzione di abitazione tra Via Mentana e Via Solferino".

2) Concessione Edilizia del 23.11.1979, prot. 3413, rilasciata a **OMISSIS**, relativa a “manutenzioni straordinarie varie”.

***** ***** *****

La verifica di conformità urbanistica viene fatta sulla base del primo titolo abilitativo sopra menzionato in base al quale, confrontando il relativo elaborato grafico con lo stato di fatto, emergono alcune difformità nei divisori interni e prospettiche; si evidenzia, però, che nel disegno non è riportata la pianta del piano primo ma se ne deduce la presenza dalla rappresentazione dei prospetti, inoltre non vengono indicate le quote; ad ogni buon conto, la conformazione in pianta a forma di cuneo sembra corrispondere al progetto.

Il conteggio delle sanzioni ed oneri eseguire la regolarizzazione degli abusi comporta delle difficoltà a priori; ad ogni buon conto si ipotizza una spesa di circa € 6.000 comprensive di oneri tecnici, diritti, spese catastali e sanzione.

***** ***** *****

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato di fatto emergono alcune difformità nei divisori interni oltre alla sagoma in pianta che appare rettangolare anziché cuneiforme.

***** ***** *****

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

5° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di immobile urbano e non di terreno.

6° QUESITO

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.

I dati riportati nelle due note di trascrizione del pignoramento (Trascr. 5362/2016 e 5328/2017), ossia foglio 30, particelle 340/1-340/2, corrispondono alla visura catastale allegata.

7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

TRASCR. 3094 del 13.05.2008

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Mori Alessandro del 12.05.2008, rep. 9016/3290.

-Immobili oggetto del pignoramento.

***** ***** *****

Gli immobili non necessitano di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà.

8° QUESITO

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

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati ed alla relazione Notarile per una più completa lettura.

TRASCR. 2035 del 19.07.1995 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Successione.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Registrato a Fermo, giusta Den. n° 39, Vol. 42.

-Diritti di ½ sugli immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 1761 del 30.04.1997 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Donazione.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Cappelli Nazzareno del 14.04.1997, rep. 50964.

-Diritti di ½ sugli immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 3094 del 13.05.2008

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Mori Alessandro del 12.05.2008, rep. 9016/3290.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 1061 del 13.05.2008

Ipoteca Volontaria per € 90.000,00, di cui € 60.000,00 per capitale,
della durata di anni 25, al tasso annuo del 5,95%.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Mori Alessandro del 12.05.2008, rep. 9016/3290.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 5362 del 13.12.2016

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 19.11.2016, rep. 2282.

-Immobili oggetto di stima.

TRASCR. 5328 del 29.09.2017

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 16.08.2017, rep. 1700.

-Immobili oggetto di stima.

TRASCR. 6664 del 06.12.2017 (dati estrapolati da certificazione già in Atti)

Accettazione tacita di eredità.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Cappelli Nazzareno del 14.04.1997, rep. 50964.

Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. **OMISSIS**, nato a Montegiorgio il 05/08/1911 e deceduto il 20/12/1974, da parte della figlia, sig.ra **OMISSIS**, nascente da atto di donazione ai rogiti del notaio Nazzareno Cappelli da Ascoli Piceno in data 14/04/1997, rep. n. 50964, trascritto in data 30/04/1997 ai nn. 2405/1761. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 30/04/1997 ai nn. 2405/1761, cui abbasia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. si esonera il Conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

-Diritti di ½ sugli immobili oggetto del pignoramento.

9° QUESITO

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, delle loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per esperienza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

La stima viene eseguita facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati sotto riportati e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

-Ubicazione centrale ma collocato in un modesto Comune dell'entroterra, comunque servito dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi essenziali;

- Stato di manutenzione e conservazione scadente;
- Destinazioni d'uso (abitazione e garage);
- Fabbricato indipendente;
- Appetibilità scarsa;
- Vetustà di anni 70 circa.

***** ***** *****

In base ad indagini esperite risulta che il mercato immobiliare di Montegiorgio sia poco attivo.

Nel mese di Febbraio/2025 collegandosi al link sottostante, che riporta la situazione del mercato immobiliare di Montegiorgio, è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/montegiorgio.html>

Mercato Immobiliare a Montegiorgio

mercoledì 20 novembre 2024

Montegiorgio, con una popolazione di 6.364 abitanti, è un comune della provincia di Fermo. Dista circa 15 Km da Fermo.

Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 180 annunci immobiliari, di cui 174 in vendita e 6 in affitto, con un indice complessivo di 28 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Montegiorgio è compreso tra 655 €/m² e 1.055 €/m² per la compravendita e tra 2,6 €/m² mese e 4,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (825 €/m²) è di circa il 49% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.650 €/m² ed è anche di circa il 41% inferiore alla quotazione media provinciale (1.410 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 58). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Montegiorgio è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 530 €/m² e 1.045 €/m².

Montegiorgio ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 825 €/m², quindi circa il 95% in meno rispetto ai prezzi medi a [Portofino \(GE\)](#) e circa il 199% in più rispetto ai prezzi medi a [Bianchi \(CS\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

***** ***** *****

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell’Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2024) sono emersi i seguenti valori venali:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L	4	4,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,1	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	680	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1000	L	3,5	4,2	L
Abitazioni signorili	Ottimo	1050	1250	L	4,2	5,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	580	840	L	2,2	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	380	500	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	450	600	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	330	450	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	350	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1200	L	4	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	550	800	L	2,1	3,4	L

Per il caso in esame le tipologie più adeguate sono:

-Villino in condizioni normali (quotazione minima €/mq 550 e massima €/mq 800): quotazione media €/mq 675;

-Box in condizioni normali (quotazione minima €/mq 450 e massima €/mq 600): quotazione media €/mq 525.

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito “Borsino Immobiliare”, dal quale si evincono le seguenti quotazioni per le abitazioni e per i garages:



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 757

Valore medio

Euro 900

Valore massimo

Euro 1.044

Valuta subito questo immobile



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 597

Valore medio

Euro 718

Valore massimo

Euro 838

Valuta subito questo immobile



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 565

Valore medio

Euro 637

Valore massimo

Euro 708

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 597

Valore medio

Euro 718

Valore massimo

Euro 838

Valuta subito questo immobile



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro 395

Valore medio

Euro 479

Valore massimo

Euro 562

Valuta questo immobile



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro 289

Valore medio

Euro 343

Valore massimo

Euro 397

Valuta questo immobile



Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro 204

Valore medio

Euro 246

Valore massimo

Euro 289

Valuta questo immobile

Da queste ultime tabelle si possono estrapolare le seguenti quotazioni:

- Ville & Villini: quotazione media pari ad €/mq 718;
- Box auto & Autorimesse: quotazione media pari €/mq 479.

***** ***** *****

Il valore unitario medio di riferimento per la presente stima sarà dato dalla media dei prezzi sopra stabiliti, come da calcolo che segue:

-ABITAZIONE:

- Quotazione Mercato Immobiliare: €/mq 825;
- Quotazione OMI: €/mq 675;
- Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 718:

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

$(\text{€/mq } 825 + \text{€/mq } 675 + \text{€/mq } 718) / 3 = \text{€/mq } 739,33$

-GARAGE:

- Quotazione OMI: €/mq 525;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 479:

-VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO:

(€/mq 525 + €/mq 479) / 2 = **€/mq 502,00**

***** ***** *****

ABITAZIONE: La superficie commerciale che verrà presa in considerazione per la stima è quella lorda, ossia circa mq 117,50, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione Piano T: circa mq 47 (coeff. 75%) = mq 35,25

-superficie lorda abitazione Piano 1°: circa mq 60 (coeff. 100%) = mq 60

-superficie balcone P-1°: circa mq 5 (coeff. 25%) = mq 1,25

-superficie lorda sottotetto Piano 2°: circa mq 60 (coeff. 35%) = mq 21

TOTALE mq 117,50

***** ***** *****

Fatte queste considerazioni, entrando nel merito della stima, avendo una superficie commerciale lorda di circa mq 117,50 ed un valore medio di riferimento pari ad €/mq 739,33, si ottiene il seguente risultato:

-Abitazione mq 117,50 x €/mq 739,33 = € 86.871,28

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,70 che tenga conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (anno 1954 circa):

€ 86.871,28 x 0,70 = € 60.809,90

Inoltre, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia da presentare, oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 6.000,00:

€ 60.809,90 – € 6.000,00 = € 54.809,90

GARAGE: La superficie commerciale che verrà presa in considerazione per la stima è quella lorda, ossia circa mq 13:

-Garage mq 13 x €/mq 502,00 = € 6.526,00

Anche in questo risultato applicheremo lo stesso coefficiente di vetustà pari a 0,70:

€ 6.526,00 x 0,70 = € 4.568,20

***** ***** *****

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

-Abitazione € 54.809,90

-Garage € 4.568,20

TOTALE € 59.378,10

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

€ 59.378,10 – 10% = € 53.440,29

Espresso in cifra tonda, il valore da porre a base d'asta sarà pari ad € 53.000,00 (cinquantatremila/00)

***** ***** *****

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, nonché dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio stesso, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di**

dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.

2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

10° QUESITO

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;

Non necessario in quanto trattasi di unità immobiliari complementari tra di loro e pignorate per la piena proprietà del Debitore.

11° QUESITO

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore/esecutato e dai propri conviventi.

Quanto alla verifica 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, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento

siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su casa da cielo in Comune di Montegiorgio (FM), Via Mentana n° 2 (garage) e n° 4 (abitazione).

Si compone di zona giorno al piano terra, zona notte al piano 1° oltre ad un sottotetto ed un garage al piano terra.

Al Catasto Fabbricati è distinto come segue:

ABITAZIONE: Foglio 30, particella 340/1, categ. A/3, cl. 3, vani 6,5, RC € 127,56;

GARAGE: Foglio 30, particella 340/2, categ. C/6, cl. 3, mq 14, RC € 17,04.

CONFINI in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi, gli immobili confinano, nell'insieme, con strade e spazi pubblici per tutti i lati, s.e.&o.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore con la propria famiglia.

Necessita di regolarizzazione urbanistica (se ed in quanto possibile, come specificato nella relazione peritale), con i relativi oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

L'impianto termico, sebbene veda a presenza dei corpi radianti, è da rifare nelle parti mancanti; pertanto, non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti (qualora installati) e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 53.000,00 (cinquantatremila/00).

Fermo, 11.02.2025

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 4) Visure ipotecarie;

- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Certificati Anagrafe Comunale;
- 7) Titoli edilizi.
- 8) CHECK LIST.