

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2024 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED])
rappresentata e difeso dall'Avv. [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel
Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Roberta Medori, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 153 e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata Esperto Stimatore nella procedura in oggetto in data 08/08/2024 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito, quest'ultimo depositato nel fascicolo in data 17/08/2024.

Viene richiesto di redigere apposita perizia di stima suddivisa nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati e dovrà essere depositata in cancelleria in via telematica entro il termine assegnato.

QUESITI PRELIMINARI

1. In primo luogo 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

G.E.: Dott. Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

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

2. 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 cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

QUESITI PERITALI

Compiuto questi preliminari controlli 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 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 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
- 8) a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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;
- 9) a indicare altresì l’esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l’esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all’immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli 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;

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

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

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

16) ad allegare una versione della perizia di stima 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;

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

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITI PRELIMINARI

QUESITO 1

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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 23/04/2024 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatta dalla dott.ssa [REDACTED] Notaio di [REDACTED].

In riferimento agli immobili pignorati, la suddetta certificazione risale ad un atto derivativo di compravendita del 1999 e quindi trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2024. Il tutto è meglio riportato al quesito 8 della presente relazione di stima.

L'esecutata è titolare dei diritti di piena proprietà sui beni pignorati a seguito della seguente compravendita:

- Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) del 24/04/2007, Rep. n. 27084/7626 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 10/05/2007 ai nn. 5048 Reg. Gen. e 2983 Reg. Part.

Dalla documentazione contenuta nella certificazione notarile sostitutiva risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

QUESITO 2

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: 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.

Facendo riferimento alla certificazione notarile sostitutiva depositata, i dati catastali dell'immobile pignorato attuali (relativi cioè al giorno del deposito del documento) e storici (relativi sia alla data degli atti derivativi che riferiti ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione.

Di seguito i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati:

- dati catastali attuali: Foglio 1 p.lla 354 sub 18 e 7 (particella costituita con aggiornamento catastale prat. n. AP0164384 del 01/12/2006);
- dati catastali storici: Foglio 4 p.lla 614 (area su cui sono stati edificati gli immobili).

QUESITO 3

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

Nel fascicolo inerente la procedura non si ravvisa la presenza di certificati relativi allo stato civile dell'esecutata [REDACTED].

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile della esecutata di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1 - Certificato cumulativo ed estratto matrimonio*):

- Certificato di Residenza, acquisito presso il Comune di Monte Urano, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora [REDACTED] risiede nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) dal 04/06/2007 con abitazione in via [REDACTED] nr. [REDACTED] Pi. [REDACTED]
- Certificato anagrafico di Stato civile, acquisito presso il Comune di Monte Urano, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che [REDACTED] è nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) (Atto N. [REDACTED] parte I serie A - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED]) e risulta coniugata con [REDACTED].
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di Monte Urano, Ufficio Anagrafe, da cui risulta che la signora [REDACTED] è iscritta nella famiglia anagrafica composta da:
 - [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED])

- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, (Anno [REDACTED], N. [REDACTED], Parte II, Serie B, Ufficio 1) acquisito presso il Comune di [REDACTED] - Servizio Stato Civile, da cui risulta che: [REDACTED] è coniugata con [REDACTED] e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED].

A margine del suddetto documento non risultano annotazioni.

Alla data dell'acquisto dell'immobile, gli esecutati erano coniugati ma in regime patrimoniale di separazione dei beni. Il pignoramento è stato notificato alla sola sig.ra [REDACTED] poiché sola proprietaria dell'immobile pignorato in regime di separazione dei beni.

QUESITI PERITALI

Accesso al bene

L'accesso al bene è avvenuto in data 18/09/2024 alla presenza del custode giudiziario, dell'esecutata e degli altri occupanti e si è proceduto ai rilievi dei beni.

QUESITO 1

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.

Individuazione dei beni pignorati

Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte di un edificio pluripiano a uso residenziale sito nel Comune di Monte Urano in via Monte Vettore n. 2 e consistono catastalmente in:

- **un monolocale ad uso abitativo al piano secondo**
- **un locale garage al piano seminterrato.**

Zona-contesto

Il fabbricato, di cui fanno parte i due beni, è ubicato in una zona panoramica di espansione a nord del centro storico del Comune di Monte Urano da cui dista circa 600 mt. La zona è dotata di servizi urbani primari nelle immediate vicinanze mentre l'edificato circostante, a prevalente destinazione residenziale, non supera i tre piani di altezza. L'edificio è stato costruito all'interno della Lottizzazione convenzionata "Cifola".

Individuazione dei confini

L'area su cui insiste il fabbricato, censita al NCEU del Comune di Monte Urano al foglio 1 p.lla 354, confina (*Allegato n. 2 – Estratto di Mappa catastale*):

- a nord con la p.lla 267 Fg. 1 censita al NCT di proprietà della [REDACTED] e con le p.lle 278 e 276 Fg. 1 censite al NCT di proprietà della [REDACTED] e [REDACTED];
- ad ovest con la p.lla 615 Fg. 4 censita al NCT di proprietà della [REDACTED];
- a sud con la p.lla 784 Fg. 4 censita al NCEU di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

- ad est con la p.lla 600 Fg. 4 censita al NCT di proprietà della ██████████ attualmente sede della strada di lottizzazione Monte Vettore.

Tipologia dell'immobile

L'edificio, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia, si sviluppa su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato con corte perimetrale in parte condominiale ed in parte privata. L'immobile si compone in totale di n. 6 unità a destinazione residenziale, 7 garage al piano seminterrato, un magazzino ed un ufficio.

Il fabbricato, i cui lavori di realizzazione sono terminati nel 2006, presenta una struttura portante del tipo intelaiato di cemento armato con solai in latero-cemento, pilastri in c.a. e muri in c.a. nel piano seminterrato. La copertura è a due falde inclinate. Le facciate esterne sono con paramento murario in mattoni a vista. Le partizioni interne sono costituite da tavolati di laterizio forati leggeri.

Definizione dei lotti

Al fine della vendita all'incanto degli immobili oggetto di pignoramento è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti, tenendo conto della loro consistenza, della posizione, della funzione, di situazioni di comproprietà (distinguendo i beni indivisi da quelli in piena proprietà), nonché della dotazione e distribuzione dei servizi.

A seguito di quanto detto, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita degli stessi nei seguenti **DUE LOTTI**.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Monte Urano, via Monte Vettore n. 2, descritto al NCEU foglio 1 part. 354 sub 18 - Monocale

L'immobile del "Lotto 1" fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Monte Urano (FM), in via Monte Vettore n. 2 e consiste in un **monocale** ad uso abitativo al piano secondo.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Urano (*Allegato n. 3 – Visure Storiche Catastali per immobile-Lotto 1*):

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Monte Urano	1	354	18	A/2	2	1,5 vani	Totale: 41 mq Escl. aree scoperte: 35 mq	Euro 72,82

Indirizzo: Via Monte Vettore 2 - Piano 2

Dalla visura catastale il bene risulta intestato a:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████, proprietaria per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Il monocale, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n. 5 – Elaborato planimetrico catastale*), è posto al piano secondo ed è aperto su due lati; confina sul lato sud con il vano scale condominiale distinto catastalmente col sub 4 (bene comune non censibile) e a ovest

con l'appartamento distinto catastalmente col sub 17 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

L'appartamento corrispondente al piano inferiore, distinto catastalmente col sub 16, è di proprietà del sig. [REDACTED] (figlio della esecutata).

LOTTO 2

Porzione di fabbricato residenziale a Monte Urano, via Monte Vettore n. 2, descritto al NCEU foglio 1 part. 354 sub 7 - Garage

L'immobile del "Lotto 2" fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Monte Urano (FM), in via Monte Vettore n. 2 e consiste in un **box-garage** al piano seminterrato.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Urano (*Allegato n. 4 – Visure Storiche Catastali per immobile-Lotto 2*):

Comune	Fg.	part	sub	Categoria	classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Monte Urano	1	354	7	C/6	3	28 mq	Totale: 31 mq Escl. aree scoperte: 31 mq	Euro 56,40

Indirizzo: Via Monte Vettore 2 Piano S1

Dalla visura catastale il bene risulta intestato a:

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], **proprietaria per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Il locale garage, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n. 5 – Elaborato planimetrico catastale*), è posto al piano seminterrato; confina a sud con il garage distinto catastalmente col sub 6 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], a nord con il garage distinto catastalmente col sub 8 di proprietà della sig.ra [REDACTED], a est con lo spazio di manovra condominiale distinto catastalmente col sub 2 (bene comune non censibile) e a ovest con il terrapieno.

QUESITO 2

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.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Monte Urano, via Monte Vettore n. 2, descritto al NCEU foglio 1 part. 354 sub 18 - Monolocale

Sommatoria descrizione del bene

Come già precisato al quesito 1 l'immobile pignorato fa parte di una palazzina a prevalente

destinazione residenziale denominata “Condominio Monte Vettore” sita nel Comune di Monte Urano (FM), in via Monte Vettore n. 2 e consiste in un **monolocale** ad uso abitativo.

Da quanto emerge dalle planimetrie catastali (*Allegato n. 6 - Planimetria catastale-Lotto 1*) e dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 7 - Documentazione fotografica-Lotto 1*), risulta che:

Il monolocale si trova al piano secondo e ultimo del corpo di fabbrica ed è aperto su due lati. Si compone internamente di un unico ambiente di 25,73 mq di superficie calpestabile e di un bagno di 3,60 mq di superficie calpestabile; da una porta finestra si accede ad un balcone posto sul lato nord-est della superficie di 19,70 mq (*Allegato n. 8 - Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 1*).

Il monolocale è mansardato ossia ha il soffitto che segue l'inclinazione del tetto della palazzina.

L'altezza interna infatti varia da un massimo al colmo di 3,20 ml ad un minimo di 2,20 ml.

Nota: all'interno del locale si trova una scala in metallo e legno di collegamento con l'appartamento posto al piano inferiore di altra proprietà distinto al sub.16 e non oggetto della presente procedura esecutiva. La scala, come specificato al quesito 4, deve essere demolita.

Le finiture sono di buona fattura. Il portone di ingresso è in metallo blindato, la pavimentazione è in gres porcellanato finto legno. Il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle in gres porcellanato fino ad una altezza di ml. 2.00 ed è dotato di lavello, sanitari e doccia.

Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato. Le porta interna del bagno è in legno con laccatura bianca, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e le schermature solari sono costituite da persiane in alluminio. Il balcone è pavimentato con piastrelle in klinker antiscivolo ed ha un parapetto con ringhiere in acciaio zincato.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi di illuminazione, idrico sanitario e fognante. L'impianto di riscaldamento autonomo e alimentato da una caldaia posta nel balcone, all'interno di un box in muratura, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, il contatore è situato in un box posto su via Monte Vettore insieme al contatore dell'acqua.

Il contatore dell'elettricità è alloggiato nell'androne condominiale al piano primo seminterrato.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono e in sede di sopralluogo non si è riscontrata nessuna manchevolezza tanto da giustificare un loro adeguamento.

Internamente lo stato complessivo di conservazione dell'immobile, per quanto ispezionato, appare buono. Si è rilevata una piccola infiltrazione d'acqua con lieve rigonfiamento dell'intonaco in corrispondenza del soffitto del vano scale condominiale al piano inferiore, proveniente dal balcone del monolocale.

Buone sono le condizioni di aerazione ed illuminazione.

Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 8 - Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 1*) e come meglio specificato al quesito 9, l'unità immobiliare si sviluppa sulle seguenti Superfici Utili Lorde comprensive dei muri perimetrali di proprietà e dei parapetti del balcone:

- S.U.L. monolocale pari a 34,40 mq
- S.U.L. balcone pari a 19,70 mq

Accessi

L'alloggio è raggiungibile dal vano scala condominiale munito di ascensore. (*Allegato n. 7 – Documentazione fotografica-Lotto 1*).

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

La cessione dell'immobile, di proprietà di persona fisica, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

LOTTO 2

Porzione di fabbricato residenziale a Monte Urano, via Monte Vettore n. 2, descritto al NCEU foglio 1 part. 354 sub 7 - Garage

Sommario descrizione del bene

Come già precisato al quesito 1 l'immobile pignorato fa parte di una palazzina a prevalente destinazione residenziale denominata "Condominio Monte Vettore" sita nel Comune di Monte Urano (FM), in via Monte Vettore n. 2 e consiste in un **box-garage**.

Da quanto emerge dalle planimetrie catastali (*Allegato n. 9 - Planimetria catastale-Lotto 2*) e dal sopralluogo effettuato (*Allegato n. 10 - Documentazione fotografica-Lotto 2*), risulta che:

Il Garage si trova al piano seminterrato del corpo di fabbrica ed è composto da un unico locale di 28,50 mq calpestabili. L'altezza interna del garage è pari a 2,70 mt. Il serramento di chiusura è ad anta unica basculante in lamiera zincata, il pavimento è in calcestruzzo vibrato e le pareti interne sono tinteggiate. E' dotato dell'impianto elettrico funzionante (*Allegato n. 11- Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 2*).

Buono risulta essere lo stato di conservazione del box.

Il contatore dell'elettricità è alloggiato nell'androne condominiale al piano primo seminterrato.

Internamente lo stato complessivo di conservazione dell'immobile, per quanto ispezionato, appare buono.

Calcolo superfici

Come risulta dal rilievo architettonico effettuato (*Allegato n. 11- Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 2*) e come meglio specificato al quesito 9, l'unità immobiliare si sviluppa sulla seguente Superficie Utile Lorde comprensiva dei muri perimetrali di proprietà:

- S.U.L. locale garage pari a 32,45 mq

Accessi

Il garage è preceduto da un'area coperta di manovra condominiale raggiungibile percorrendo la rampa carrabile di accesso posta sul lato sud-est del fabbricato larga 3,00 mt (*Allegato n. 10 – Documentazione fotografica-Lotto 2*).

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

La cessione dell'immobile, di proprietà di persona fisica, risulta esente da IVA in quanto sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA ai sensi dell'art.10 DPR 633/72.

QUESITO 3

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.

LOTTO 1 e 2

Il fabbricato denominato "Condominio Monte Vettore" è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967.

L'inizio della sua costruzione risale al 2004, così come meglio specificato al punto 4.

QUESITO 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

LOTTO 1 e 2

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante richiesta all'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Monte Urano a mezzo PEC del 15/11/2024.

Dalla documentazione edilizia fornita via PEC in data 04/12/2024, risultano i seguenti atti concessori rilasciati dal Comune con cui il fabbricato, di cui fanno parte le porzioni oggetto della presente perizia, è stato realizzato e modificato (*Allegato n. 12 - Autorizzazioni edilizie e Agibilità*):

- **Permesso di Costruire n. 31/2004** Prot. n.8135, Pratica Edilizia n.12/2004 del **14/06/2004** rilasciata dal Comune di Monte Urano alla [REDACTED] per eseguire i lavori di Costruzione edificio di civile abitazione.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 10144** del **27/07/2006** (Richiedente: [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per la realizzazione dei muretti di recinzione edificio all'interno della Lottizzazione convenzionata "Cifola" via Monte Vettore

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 20/2006** ai sensi art.36 D.P.R. 380/2001, Pratica Edilizia n.71/2006 dell'**08/09/2006** (Richiedente: [REDACTED] c.f. [REDACTED]), per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n.12 del 14/06/2004.

- **Denuncia di Inizio Attività prot.n.14122** del **06/11/2006** (Richiedente: [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per apportare lievi modifiche interne e prospettiche al piano terra e primo su edificio in corso di costruzione all'interno della Lottizzazione "Cifola" via Monte Vettore

- **Denuncia di Inizio Attività prot.n.2184** del **09.02.2007** (Richiedente: [REDACTED] c.f. [REDACTED]) per apportare modifiche interne al piano secondo su edificio all'interno della Lottizzazione "Cifola" via Monte Vettore

- **Richiesta certificato di Agibilità prot.n.2185** del **09.02.2007** (Richiedente: [REDACTED] c.f. [REDACTED]) su edificio distinto al catasto al fog.1 part. n. 354 il cui rilascio è garantito dal silenzio assenso.

Non risultano siano state successivamente autorizzate altri atti riguardanti gli immobili pignorati.

Verifiche di conformità urbanistica dei beni oggetto di stima

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 18/09/2024), gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo fornito dall'ufficio tecnico del Comune di Monte Urano e le planimetrie catastali.

Nota Lotto 1: Come già specificato al quesito 2, è presente all'interno del monolocale una scala in acciaio e legno, di collegamento con l'appartamento sottostante distinto col sub.16 (non oggetto della presente esecuzione) realizzata in **difformità** rispetto l'ultimo titolo autorizzativo e la planimetria catastale. La scala deve pertanto essere rimossa per ripristinare la conformità edilizia e catastale. La stessa deve essere demolita a cura e spese del proprietario del bene sottostante mentre il foro nel pavimento deve essere chiuso a cura e spese sia dell'assegnatario che del proprietario del sottostante sub.16 in parti uguali come previsto dal codice civile all'art.1125 "Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto".

La stima dei costi per il ripristino della conformità (rimozione scala, chiusura foro e rifinitura solaio) sono così di seguito calcolati rispettivamente tra i proprietari:

- Costo smontaggio scala, trasporto in discarica, smaltimento materiali di risulta, intonaco e tinteggiatura finale del soffitto al piano sottostante € 00,00
- Costo per casseratura foro, armatura, getto, disarmo € 1.600/2 = € 800
- Ripristino pavimento € 100,00
- Spesa complessiva stimata € 900+iva = 1.100

La stima del costo per la rimozione scala, chiusura e rifinitura foro da detrarre del valore dell'immobile si aggira quindi complessivamente sui € 1.100,00.

Ai fini della: “Verifica 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”, la riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

LOTTO 1 e 2

La presente perizia non riguarda un terreno, pertanto non è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte Urano risulta che l'area su cui sono stati costruiti i beni oggetti di pignoramento ricade nella seguente zonizzazione (*Allegato n. 13 – Stralcio PRG vigente e NTA*):

- “Tessuto prevalentemente residenziale a media densità, di completamento” (art. 73 delle N.T.A.)
- “Sottozona R.16” (art. 74 delle N.T.A.)

QUESITO 6

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.

LOTTO 1 e 2

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 08/04/2024 al n. 3259 Reg. Gen. e al n. 2421 Reg. Part., corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, queste ultime possono considerarsi idonee per il Lotto 2 mentre per il Lotto 1 si rileva la presenza della scala interna in acciaio e legno di collegamento con l'appartamento sottostante sub.16, che andrà demolita al fine di ripristinare la conformità edilizia e catastale.

QUESITO 7

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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionali.

LOTTO 1 e 2

All'atto della notifica di pignoramento (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 3259, Reg. Part. n. 2421, del 08/04/2024), la parte eseguita [REDACTED] era intestataria dei beni oggetto della presente perizia, distinti al NCEU del comune di Monte Urano al foglio n.1 part.n.354 sub.18 e 7, come unica proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

Pertanto la quota in titolarità dell'esecutato non necessita di separazione in natura dello stesso bene attraverso la materiale separazione di una porzione dell'immobile di valore pari alla quota.

QUESITO 8

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.

LOTTO 1 e 2

Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e dalla ispezione ipotecaria nominale, risulta che le stesse sono pervenute alla eseguita [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 24/04/2007, Rep. n. 27084/7626, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 10/05/2007 ai nn. 5048 reg. gen. e 2983 reg. part., con cui gli immobili sono pervenuti, per la quota dell'intera proprietà in regime di separazione dei beni, alla sig.ra [REDACTED] da parte [REDACTED] con sede a [REDACTED] () c.f. [REDACTED]

Nota: la suddetta vendita prevedeva da parte dell'acquirente sig.ra [REDACTED] l'accollo del relativo mutuo di cui al sottostante punto 1.

Precedentemente con:

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 06/12/1999, n. di Rep. 95528, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 14/12/1999 ai nn. 9087 reg. gen. e 5816 reg. part., la piena proprietà dell'area, su cui sono stati edificati i beni, sita a Monte Urano al Foglio 4 p.lla 614 è pervenuta alla [REDACTED] di [REDACTED]

██████████. ██████████ dalla società ██████████ con sede a ██████████ (██████████)
c.f. ██████████

Si segnala:

- Atto di mutamento di denominazione o ragioni sociale del 22/01/2001, n. di repertorio 9019 notaio ██████████ di ██████████ trascritto il 21/02/2001 nn. 1136/775 da ██████████ di ██████████ in ██████████ di ██████████
- Atto di trasformazione di società del 31/07/2001 n. di repertorio 10624 notaio ██████████ di ██████████, trascritto il 07/08/2001 nn. 56143/3855 da ██████████ di ██████████ in ██████████

Ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento

Ad oggi per le unità immobiliari interessate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato n. 14 – Ispezione ipotecaria per soggetto*):

1) **ISCRIZIONE** del **27/09/2004** - Registro particolare n. 8292 e Registro generale n. 2122 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per l'importo complessivo di euro 1.440.000,00 in virtù di atto per notaio ██████████ di ██████████ del 24/09/2004 Rep. 19954/5028

A favore: ██████████ sede ██████████

Contro: ██████████ di con sede in ██████████

A margine risulta una annotazione ad iscrizione nn. 4969/875 del 09/05/2007 derivante da atto di frazionamento in quota, riduzione e quietanza di mutuo fondiario stipulato dalla ██████████ con la ██████████ del 28/03/2007 per notaio ██████████ di ██████████ num. Rep. 26037/7547: tra gli altri, per il bene distinto al fg. 1 p.lla 354 sub 18 - Lotto 1, quota di euro 48.000,00 montante di euro 96.000,00

2) **ISCRIZIONE** del **10/05/2007** - Registro particolare n. 5050 e Registro generale n. 1166 **Ipoteca volontaria** derivante da concessione in garanzia di cambiali per l'importo complessivo di euro 33.120,00 in virtù di atto per notaio ██████████ di ██████████ del 24/04/2007 Rep. 27084/7626

A favore: ██████████ di con sede in ██████████

Contro: ██████████

Grava su Monte Urano Foglio 1 particella 354 sub 7 - Lotto 2

3) **ISCRIZIONE** del **19/11/2013** - Registro particolare n. 7877 e Registro generale n. 1207 **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo per l'importo complessivo di euro 4.000,00 emesso da Giudice di Pace di ██████████ (██████████) del 24/04/2013 Rep. 297/2013

A favore: ██████████ sede ██████████ (██████████)

Contro: ██████████

Grava su Monte Urano Foglio 1 particella 354 sub 18 e 7 - Lotto 1 e 2

4) **TRASCRIZIONE** del **05/02/2016** - Registro particolare n. 656 e Registro generale n. 443
Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP Tribunale di fermo sede Fermo del
21/01/2016 Rep. 194/2016

A favore: [redacted] sede [redacted] ([redacted])

Contro: [redacted]

Grava su Monte Urano Foglio 1 particella 354 sub 18 e 7 - Lotto 1 e 2

5) **TRASCRIZIONE** del **08/04/2024** - Registro particolare n. 3259 e Registro generale n. 2421
Verbale di Pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo sede
Fermo del 13/03/2024 Rep. 405

A favore: [redacted] sede [redacted] ([redacted])

Contro: [redacted]

Grava su Monte Urano Foglio 1 particella 354 sub 18 e 7 - Lotto 1 e 2

6) **ISCRIZIONE** del **28/08/2024** - Registro Particolare n. 846 e Registro Generale n. 7971
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
condizionato in virtù di atto per notaio [redacted] di [redacted] del 24/09/2004 Rep.
19954/5028 (Formalità di riferimento n.1: Iscrizione n. 2122 del 2004)

Grava su Monte Urano Foglio 1 particella 354 sub 18 - Lotto 1

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di
altri vincoli, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione gravanti
sui beni oggetto di stima.

Dagli strumenti urbanistici non risultano vincoli di interesse storico-architettonico gravanti sugli
immobili.

Non sussistono vincoli e oneri di natura condominiale oltre quanto specificato al quesito 11.

QUESITO 9

Indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

LOTTO 1 e 2

Non sono state trascritte domande giudiziali.

QUESITO 10

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.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo
svolgimento di una approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per
effettuare una corretta valutazione.

G.E.: Dott. Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

Nella determinazione del più probabile Valore Commerciale Unitario al mq per gli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ha inteso utilizzare, oltre alle informazioni assunte presso gli addetti operatori nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare le cui fonti di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per procedere con la stima degli immobili è necessario inoltre determinare la Superficie Lorda Commerciale (SLC) espressa in metro quadro (mq). Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte ecc, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Per ciascun lotto il valore delle unità immobiliari oggetto di stima verrà quindi determinato moltiplicando il Valore Commerciale Unitario al metro quadro, relativo ad immobili dello stesso tipo e con caratteristiche simili, per la Superficie Lorda Commerciale di ciascuna unità espressa in metro quadro.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato residenziale a Monte Urano, via Monte Vettore n. 2, descritto al NCEU foglio 1 part. 354 sub 18 - Monolocale

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto

a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it:

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2024 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Monte Urano ricadenti in zona "B1-Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI".

Per abitazioni civili a destinazione residenziale in stato conservativo ottimo si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di € 1.150,00 a un massimo di € 1.400,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello medio pari a € 1.275,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it:

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Monte Urano ricadenti in zona "ZONA CENTRALE-Capoluogo e dintorni".

Per abitazioni civili a uso residenziale in stabili di 1° fascia media della zona, ossia di qualità superiore alla media della zona, il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di € 925,00 a un massimo di € 1.241,00.

Tenendo conto della posizione e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 1.083,00 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO APPARTAMENTO} = (1.275,00 \text{ €/mq} + 1.083,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{1.179,00 \text{ €/mq}}$$

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione dell'unità immobiliare in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito, ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Vetustà	Qualità finiture	Piano	Luminosità
Descrizione	<i>Anno costruzione (da 10 a 20 anni)</i>	<i>Buona</i>	<i>Piano secondo e ultimo con ascensore</i>	<i>Buona</i>
Coefficiente	0,95	1,05	1,10	1,00
Caratteristiche	Vista	Manutenzione	Riscaldamento	Disponibilità
Descrizione	<i>Buona esterna panoramica</i>	<i>Discreta</i>	<i>Autonomo</i>	<i>Abitazione occupata</i>
Coefficiente	1,05	0,95	1,00	0,85
Coefficiente Correttivo Globale			0,93	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 8 – Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 1*), emergono le seguenti superfici interne lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Nel calcolo della superficie lorda del balcone si è applicato un coefficiente 0,25.

- S.U.L. monolocale pari a 34,40 mq
- S.U.L. balcone pari a 19,60 mq

LOTTO 1 - Superficie Lorda Commerciale			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di destinazione	SLC (mq)
MONOLOCALE	34,40	1,00	34,40
BALCONE	19,70	0,25	4,93
Totale Superficie Lorda Commerciale			39,33

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare del Lotto 1:

Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	coefficiente correttivo	Valore complessivo dell'immobile (€)
Monocale	39,33	1.179,00	46.370,07	0,93	43.124,17

A tale valore dovranno essere effettuate le specifiche detrazioni dei costi a carico dell'acquirente specificati al punto 4 della presente perizia in conseguenza a:

Rimozione scala, chiusura e rifinitura foro pavimento € 1.100,00

pertanto: € 43.124,17_{VALORE UNITA' IMMOBILIARE} - € 1.100,00_{RIMOZIONE SCALA} = € 42.024,17

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

<p>Totale valore</p> <p>di stima LOTTO 1: monocale</p> <p>€ 42.000,00 (quarantaduemila/00)</p>

a tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

LOTTO 2

Porzione di fabbricato residenziale a Monte Urano, via Monte Vettore n. 2, descritto al NCEU foglio 1 part. 354 sub 7 - Garage

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto

a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito *www.agenziaentrate.gov.it*:

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2024 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Monte Urano ricadenti in zona "B1-Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI".

Per box-autorimesse in stato conservativo normale si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €. 560,00 a un massimo di €. 760,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione e dello stato conservativo, si decide di utilizzare come valore unitario di riferimento quello medio pari a € 660,00 al mq.

b) Quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare accessibili tramite il sito *www.borsinoimmobiliare.it*:

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Monte Urano ricadenti in zona "ZONA CENTRALE-Capoluogo e dintorni".

Per i box auto e autorimesse il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale (lorda) prevede un range che va da un minimo di €. 517,00 a un massimo di €. 709,00.

Tenendo conto della posizione periferica ma ben collegata e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 613,00 al mq.

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO AUTORIMESSA} = (660,00 \text{ €/mq} + 613,00 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{636,50 \text{ €/mq}}$$

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione delle unità immobiliari in esame e della esposizione dell'immobile, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Vetustà	Manutenzione	Piano	Disponibilità
Descrizione	Anno costruzione (da 10 a 20 anni)	Buona	Piano seminterrato al livello strada	Garage Occupato
Coefficiente	0,95	1,00	1,10	0,85
Coefficiente Correttivo Globale			0,88	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale lorda SLC si considera la superficie immobiliare lorda comprensiva dei muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione con altra proprietà, con l'aggiunta di eventuali superficie accessoria di balconi, terrazzi, cantine, soffitte, ecc. quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo (coefficiente) minore o uguale ad 1.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:100 (*Allegato n. 11 – Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 2*), emerge la seguente superficie interna lorda dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale:

S.U.L. locale garage pari a 32,45 mq

LOTTO 2 - Superficie Lorda Commerciale			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di destinazione	SLC (mq)
BOX-GARAGE	32,45	1,00	32,45

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato dell'unità immobiliare del Lotto 2:

Unità immobiliare	Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	coefficiente correttivo	Valore complessivo dell'immobile (€)
Garage	32,45	636,50	20.654,43	0,88	18.175,90

Da quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, operando le dovute approssimazioni, risulta essere il seguente:

<p>Totale valore di stima LOTTO 2: garage € 18.000,00 (diciottomila/00)</p>
--

a tale valore andrà determinato il prezzo a base d'asta dell'immobile.

QUESITO 11

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.

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno dividere il compendio immobiliare pignorato in un due lotti entrambi intestati alla stessa esecutata con diritti di piena proprietà per 1/1.

Il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini di ciascun lotto sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

QUESITO 12

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

LOTTO 1 e 2

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Monte Urano, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, gli immobili risultano nella piena disponibilità dell'esecutata.

Da quanto riferito dalla esecutata le unità non sono oggetto di nessun contratto di affitto.

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato: "Condominio Monte Vettore" sito a Monte Urano in via Monte Vettore n.2 ma amministrato a turno dai condomini.

Alla data del sopralluogo gli occupanti hanno riferito che non ci sono quote, spettanti all'unità oggetto di esecuzione, non pagate.

In merito all'esistenza di altri formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati, sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo, gli stessi non risultano gravati da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà.

QUESITO 13

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

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati precedentemente descritti, non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le piante quotate dei due lotti in scala 1:100 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni dei due lotti, sono allegati alla presente relazione di perizia
(All. n.7 – Doc. fotografica-Lotto 1; All. n.8 - Pianta architettonica rilevata e quotata-Lotto 1; All. n.10 – Doc. fotografica-Lotto 2; All. n.11 - Pianta architettonica rilevata e quotata - Lotto 2).

QUESITO 15

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.

Si veda l'allegato n. 15 per Lotto 1 e 2

QUESITO 16

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

Si veda l'allegato n. 16

QUESITO 17

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

Alla presente perizia si allega la check list post-riforma D.L.132/14 , in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 17 - Check list*). Si segnala che l'iscrizione a ruolo risulta essere stata effettuato oltre i 15 giorni previsti dall'art. 557 c.p.c.

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali del bene periziato con esempi di Manifesto d'Asta dei Lotti da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 18 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta - Lotto 1 e Lotto 2*).

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 27 (ventisette) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificato cumulativo ed estratto di Matrimonio
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 1 p.lla 354 - Lotti 1 e 2
- 3) Visura Storica Catastale per immobile Fg. 1 p.lla 354 sub. 18 - Lotto 1
- 4) Visura Storica Catastale per immobile Fg. 1 p.lla 354 sub. 7 - Lotto 2
- 5) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 1 p.lla 354 ed elenco sub Lotti 1 e 2
- 6) Planimetria catastale Fg. 1 p.lla 354 sub. 18 - Lotto 1
- 7) Documentazione fotografica - Lotto 1
- 8) Pianta architettonica rilevata e quotata in scala 1:100 - Lotto 1
- 9) Planimetria catastale Fg. 1 p.lla 354 sub. 7 - Lotto 2
- 10) Documentazione fotografica - Lotto 2
- 11) Pianta architettonica rilevata e quotata in scala 1:100 - Lotto 2
- 12) Autorizzazioni edilizie e Agibilità - Lotti 1 e 2
- 13) Stralcio P.R.G. Vigente e N.T.A. - Lotti 1 e 2
- 14) Ispezione ipotecaria per soggetto
- 15) Succinta descrizione dei Lotti 1 e 2
- 16) 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)
- 17) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.
- 18) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta dei Lotti 1 e 2

Il sottoscritto perito stimatore, avendo eseguito le operazioni precedentemente specificate, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione di stima rimanendo a disposizione del Giudice Delegato e/o delle parti chiamate in giudizio per ogni eventuale chiarimento, osservazione o necessità in merito.

Fermo li 11 dicembre 2024

Il Perito Stimatore
Arch. Roberta Medori