

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 63/2023

OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.

CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXXX c.f. XXXX

XXXXXXXX XXXX c.f. XXXX

GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

MONTEFIORE DELL' ASO



Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it

RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 63/2023 RGE

Premessa	pag.03
Quesiti formulati dal Giudice	pag.03
Operazioni peritali	pag.08
Esito alla Verifica preliminare	pag.09
Risposte ai quesiti	pag.11
Breve riepilogo e formazione lotti	pag.30

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 17/03/2023 nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N.RG 124 /2021 .

CREDITORE PROCEDENTE : **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**
(MANDATARIA DI PURPLE SPV srl)

DEBITORE ESECUTATO : **XXXXXXXXX XXXX c.f. XXXX**
XXXXXXXXX XXXX

il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

Controllo preliminare e QUESITI

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 17/03/2023 per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 63/2023 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito stimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

formula

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

“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.

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.

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:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **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 1 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

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

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

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

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

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

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d' Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità dei beni stessi; quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia,ecc,

In data 12/12/2023 , il sottoscritto CTU , effettuava l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montefiore dell'Aso rinvenendo numerose pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di procedura inerenti i tre immobili (**All. n. 03a , - 03c , 03c , 04a , 4b, 4c , 11, 12,13** ; non sono stata allegate le pratiche edilizie ritirate/incomplete/scadute/annullate).

In data 30/10/2023 veniva effettuato il sopralluogo in presenza dell'esecutato che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di procedura;

(**All. n.05 : verbale di Sopralluogo ; All. 06 : relazione fotografica**).

In data 06/03/2024 si effettuava aggiornamento di ispezione ipotecaria presso l' Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo dalla quale non emergono sull'immobile ulteriori gravami oltre a quelli già presenti in atti e le cui trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sono state riportate in risposta al quesito n.8.

(**All.n. 08: aggiornamento ispezioni ipotecarie**)

VERIFICA PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

RISPOSTA : SI , la certificazione risale sino ad atti (di acquisto derivativo od originario) trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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.

RISPOSTA : Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica,**Pertanto si allega la visura storica per gli immobili (All n. 02/b).**

Giusta la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva per l'identificazione degli immobili oggetto di procedura e siti nel comune di Montefiore Dell'aso (FM) in via De Gasperi :

- 1) **AUTORIMESSA o rimessa Piano T**
Foglio 18 Particella 337 Sub.1 Cat. C/3, Classe 02 Consistenza 316 mq , Rendita € 701,76
Piena proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX
- 2) **APPARTAMENTO di tipo civile Piano 1°**
Foglio 18 Part. 337 Sub. 3 Cat. A/2 ,Classe 04 ,Consistenza 7,5 vani , Rendita € 367,98
Nuda proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX
Usufrutto per 1/1 per XXXXXXXX XXXX *
- 3) **APPARTAMENTO di tipo civile Piano 2° (sottotetto)**
Foglio 18 Part. 337 Sub. 4 Cat. A/2 ,Classe 01 , Consistenza 6,5 vani, Rendita €198,06
Usufrutto di XXXXXXXX XXXX *
Nuda proprietà per 1/1 per XXXXXXXX XXXX
*** XXXX XXXX diverrà titolare del diritto di usufrutto solo dopo la morte di XXXXXXXX XXXX.**

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.

RISPOSTA : Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto all' acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di MONTEFIORE DELL'ASO, dei seguenti certificati (All. n 07):

- 1) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE (All. n 07.a)
- 2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (All. n 07.b)
- 3) ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, (All.n.07.c)
- 4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA(All. n 07.d)

dai quali si evince che il sig. XXXXXXXXXX XXXX :

“Risulta CONIUGATO con XXXXX ”

(come da certificato anagrafico di stato civile rilasciato in data 30/10/2023)

dai quali si evince che il sig. XXXXXXXXXX XXXX :

“Risulta UNITA IN MATRIMONIO CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

(come da estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato in data 30/10/2023)

RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO N.1 :**

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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E RELATIVI DIRITTI

sui seguenti immobili siti nel comune di Montefiore dell' Aso in via De Gasperi n.8

- 1) **autorimessa o rimessa Piano T**
Foglio 18 Particella 337 Sub.1 Cat. C/3, Classe 02 Consistenza 316 mq , Rendita € 701,76
Piena proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX

- 2) **Appartamento di tipo civile Piano 1°**
Foglio 18 Part. 337 Sub. 3 Cat. A/2 ,Classe 04 ,Consistenza 7,5 vani , Rendita € 367,98
Nuda proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX
Usufrutto per 1/1 per XXXXXXXX XXXX *

- 3) **Appartamento di tipo civile Piano 2° (sottotetto)**
Foglio 18 Part. 337 Sub. 4 Cat. A/2 ,Classe 01 , Consistenza 6,5 vani, Rendita €198,06
Usufrutto di XXXXXXXX XXXX *

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco si evince che :
*** XXXX XXXX diverrà titolare del diritto di usufrutto solo dopo la morte di XXXXXXXX**
XXXX. Essendo nata nello stesso anno (1950) del marito, i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto
e della nuda proprietà non variano.

Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti,
pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.

(All 01: estratto di mappa ; All 02: planimetria catastale)

FORMAZIONE LOTTI NEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO :**LOTTO N.1**

- 1) **autorimessa o rimessa Piano T**
Foglio 18 Particella 337 Sub.1 Cat. C/3, Classe 02 Consistenza 316 mq , Rendita € 701,76
Piena proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX

LOTTO N.2

- 2) **Appartamento di tipo civile Piano 1°**
Foglio 18 Part. 337 Sub. 3 Cat. A/2 ,Classe 04 ,Consistenza 7,5 vani , Rendita € 367,98
Nuda proprietà per 1/1 di XXXXXXXX XXXX
Usufrutto per 1/1 per XXXXXXXX XXXX *

LOTTO N.3

- 3) **Appartamento di tipo civile Piano 2° (sottotetto)**
Foglio 18 Part. 337 Sub. 4 Cat. A/2 ,Classe 01 , Consistenza 6,5 vani, Rendita €198,06
Usufrutto di XXXXXXXX XXXX *

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco si evince che :

* XXXX XXXX diverrà titolare del diritto di usufrutto solo dopo la morte di XXXXXXXX XXXX.
Essendo nata nello stesso anno (1950) del marito, i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto e della nuda
proprietà non variano.

Non risulta alcun elaborato planimetrico ma ciò non influisce sulla individuazione degli immobili oggetto di procedura , i quali sono tutti e tre ben distinti e con ingresso rispettivamente dal vano scala comune gli appartamenti al piano primo e secondo sottotetto e dalla corte il laboratorio officina al piano terra.

(All 01: estratto di mappa ; All 02: planimetria catastale)

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

FABBRICATO

Il fabbricato principale nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di procedura, **sub.02 – 03 - 04**, si trova al termine della strada via de Gasperi n.8, è del tipo isolato a pianta rettangolare, con tre piani fuori terra, rispettivamente, il P.T. adibito a laboratorio, il P.1. a civile abitazione ed il P. 2° sottotetto a civile abitazione con copertura a falde; struttura portante intelaiata con pilastri e travi in c.a.; solai intermedi e di copertura in laterocemento. Il collegamento verticale avviene mediante vano scala in c.a. posto in aderenza sul lato nord.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 12/12/2023 presso l'ufficio urbanistica del comune di Montefiore dell'Aso, **il fabbricato risulta autorizzato dalle seguenti pratiche edilizie:**

- 1) licenza edilizia n.19/1973 del 12 giugno 1973 *“per la costruzione di un locale officina per carrozziere e n. 1 piano di casa di civile abitazione”* **(All.03a)**
- 2) concessione edilizia n. 23/79 in data 23 luglio 1979 *“per la costruzione di un tetto su edificio già esistente e non terminato”* **(All.03b)**
- 3) concessione edilizia n. 41/87 in data 4 dic. 1987 *“sopraelevazione di un fabbricato esistente per creazione di una unità immobiliare di tipo abitativo”*
- 4) pratica di costruire n. 84/88 *variante in corso d'opera* RITIRATA
- 5) pratica n. 22/97 rif n. 11/94 rinnovo edilizia per ampliamento fabbricato residenziale
- 6) DIA prot. N. 6553 del 20 ott 2003 *ristrutturazione edilizia del p. secondo e realizzazione abbaini*
- 7) **Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86 (All.03b)**

Prot.n.1063 del 24 febbraio 2005 relativo a :

- 1) realizzazione di una veranda al piano 1°di una porzione di balcone
- 2) realizzazione di una mansarda ad uso abitativo nel vano sottotetto

Tuttavia, a seguito del sopralluogo effettuato, si riscontrano alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici (allegati alle pratiche edilizie rinvenute) meglio specificate nella seguente descrizione di ogni singolo immobile.

Il fabbricato , nel suo complesso, risulta in uno stato di conservazione ottimale , e non necessita di interventi . Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).

SUB.01 : LOCALE AUTOFFICINA AL PIANO TERRA di circa 316 mq autorizzati

Il locale adibito a laboratorio (officina) presenta pianta rettangolare ed è formato da un unico grande locale di 285mq oltre locali accessori (un servizio igienico ed un piccolo locale ufficio) sul lato nord in corrispondenza del vano scale comune al fabbricato. L'accesso principale carrabile è sul lato est dalla corte comune, recintata e con cancello carrabile e pedonale sulla via pubblica de Gasperi n.8. Risulta dotato di gli impianti impianto elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e generatore a gasolio ubicato nella centrale termica al piano terreno; infissi in metallo con vetro singolo , pareti e soffitti intonacati . Altezza interna di circa m.

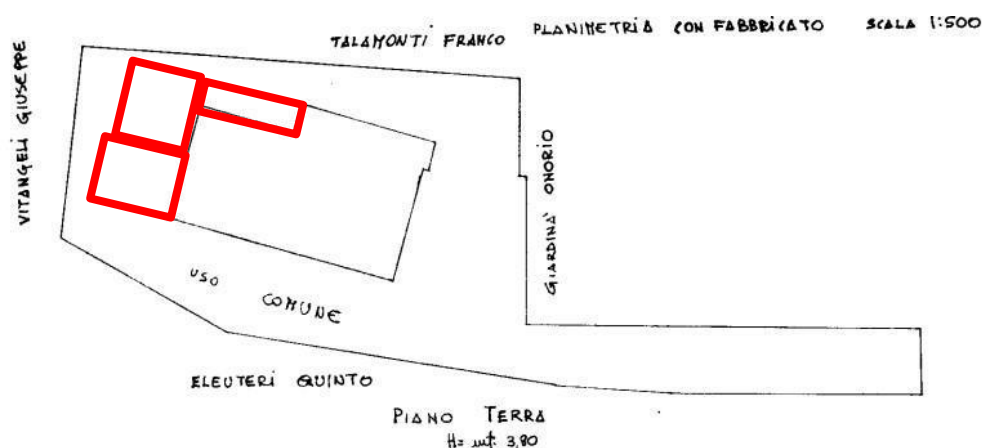
L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento e si trova in discrete buone generali.

N.B.: Non possono ritenersi regolari gli ampliamenti volumetrici riscontrati al piano terra, in particolare :

- sul lato nord in corrispondenza della zona ufficio;
- sul lato ovest (retro) dove è stato realizzato un locale magazzino e una cabina di verniciatura .

Difformità peraltro già evidenziate con :

- la risposta prot. N. 6487 del 15 nov. 2004 dell'ufficio tecnico ad altro CTU per altra procedura precedente (all. n.)
- e col diniego “ dell'ampliamento al P.T. del laboratorio artigianale da realizzarsi a distanza inferiore del minimo prescritto” prot. n. 1214 pratica edilizia 13/87 (All. n.)



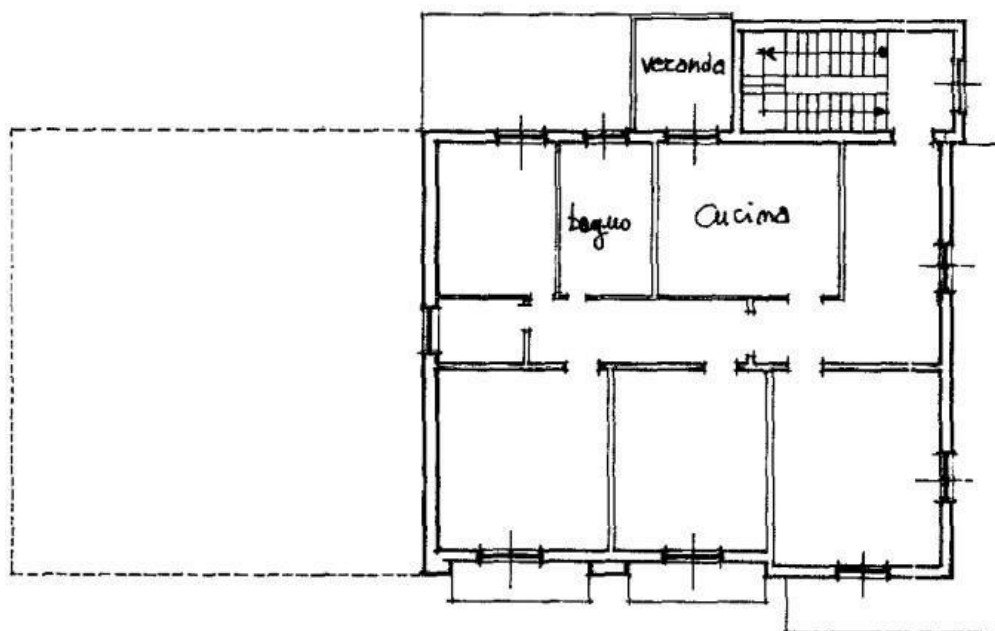
Pertanto tali ampliamenti sui lati nord ed ovest non possono essere sanati, in quanto “a distanza inferiore al minimo prescritto”; devono quindi essere rimossi ed il locale laboratorio deve essere tamponato in corrispondenza di tali rimozioni, ricostituendo i prospetti autorizzati.

SUB.03 : APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO

L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala condominiale (privo di ascensore) dalla corte comune ; L'appartamento, di circa 163mq oltre i balconi, è formato da un ingresso comunicante con salone (ex cucina) con camino, un corridoio centrale che consente l'accesso alla zona notte dotata di tre camere, bagno e ripostiglio. La cucina (originariamente adiacente all'ingresso) è stata spostata nella veranda realizzata mediante la chiusura di una "balcone" e tale intervento risulta sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86.

L'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti: elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e generatore a gasolio ubicato nella centrale termica al piano terreno; con ottime finiture interne.

infissi in legno con vetro singolo , pareti e soffitti intonacati . Altezza interna di circa 3,90m.



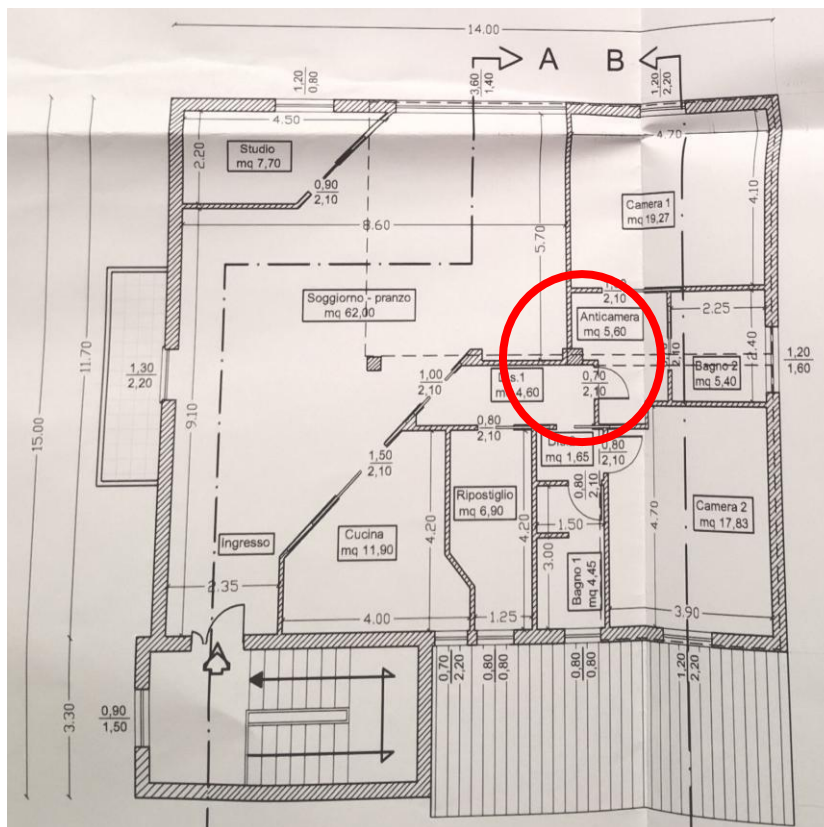
Primo Piano H. mt 3.00

L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento e si trova in ottime condizioni generali.

N.B. Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico risulta la richiesta di Abitabilità, il verbale di sopralluogo (privo di firme) e il versamento. L'ufficio tecnico , su richiesta del CTU, non ha ancora risposto se all'epoca vigeva il silenzio assenso.

SUB.04: APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO

L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala condominiale (privo di ascensore) dalla corte comune; L'appartamento di circa 163mq lordi oltre al balcone, è formato da ingresso, soggiorno-pranzo dotata di camino, cucina, studio (adibito a ripostiglio); dalla zona giorno si accede alla zona notte mediante un disimpegno attualmente di forma circolare con al centro una colonna, dal quale si accede a due camere oltre al ripostiglio e a due bagni. L'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti, elettrico, idraulico e riscaldamento di tipo tradizionale con termosifoni e caldaia a gas ubicata internamente all'appartamento (nel ripostiglio della zona notte); infissi in legno con doppio vetro, pareti e soffitti intonacati.



L'appartamento al secondo piano sottotetto è stato oggetto di condono e pertanto sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86 e successivamente modificato con D.I.A. n 65/2003 prot. 6553 del 20 ott. 2003 per abbaini e **modifiche interne**. Alla luce del sopralluogo effettuato in data 30/10/2023, si riscontrano alcune lievi difformità relative a diverse distribuzioni interne nel disimpegno della zona notte sanabili con CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. **N.B: non risulta l' Abitabilità.** **L'immobile non necessita di alcun tipo di intervento e si trova in ottime condizioni generali.**

Secondo l'Agenzia delle Entrate l'IVA è disciplinata dalla circolare del 28/06/2013 n.22.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Il fabbricato è successivo alla data del 2 settembre 1967;

in particolare la prima Licenza Edilizia è la n.19/1973 del 12 giugno 1973.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di numerose modifiche , sopraelevazioni, ampliamenti e condoni : **le varie pratiche edilizie** riscontrate dal sottoscritto Ctu durante l'accesso atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiore dell' Aso in data 12/12/2023 sono state **già elencate nella risposta al quesito n.2.**

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, 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 1 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;**

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 30/10/2023, il sottoscritto CTU , riscontra alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Montefiore dell' Aso e già elencate nella risposta al quesito n.2 :

- Difformità al piano terra relative a dei volumi in ampliamento non autorizzati dell'officina;
- Lievi Difformità al piano primo e secondo sottotetto relative a lievi diverse distribuzioni interne dell' appartamento nella zona notte. Da aggiornare la planimetria catastale.

Le difformità più gravi e non sanabili sono quelle al piano terra, peraltro già evidenziate con :

- la risposta prot. N. 6487 del 15 nov. 2004 dell'ufficio tecnico ad altro CTU per altra procedura precedente (all. n.13)

- e col diniego “ dell'ampliamento al P.T. del laboratorio artigianale da realizzarsi a distanza inferiore del minimo prescritto ” prot. n. 1214 pratica edilizia 13/87 (All. n. 12)

Infine il sottoscritto Ctu non ha trovato riscontro circa le agibilità / abitabilità dei tre immobili oggetto di procedura, pertanto in data 17/01/2024 ha sollecitato tramite Pec l'ufficio tecnico del comune di Montefiore dell' Aso per verificarne la presenza.

N.B. : Le difformità sopra riscontrate non influiscono sulla identificazione dei tre immobili oggetto di pignoramento. Si può infatti costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge e le lievi difformità interne sanabili.

Non possono invece ritenersi regolari gli ampliamenti volumetrici riscontrati al piano terra sui lati nord (in corrispondenza della zona ufficio) ed ovest (sul retro) dove è stato realizzato un locale magazzino e una cabina di verniciatura non sanabili in quanto a distanza inferiore del minimo prescritto.

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

Non sono presenti terreni

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. 1799/39, 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;

Giusta la corrispondenza dei dati catastali sopra descritti per l'identificazione degli immobili siti in MONTEFIORE DELL'ASO (FM) alla via de Gasperi n.8 :

- 1) autorimessa o rimessa Piano T
Foglio 18 Particella 337 Sub.1 Cat C3, Consistenza 316 mq Classe 02 Rendita € 701,76
- 2) Appartamento di tipo civile Piano 1°
Foglio 18 Part. 337 Sub. 3 Cat A02 Consistenza 7,5 vani Classe 04 Rendita € 367,98
- 3) Appartamento di tipo civile Piano 2° (sottotetto)
Foglio 18 Part. 337 Sub. 4 Cat A02 Consistenza 6,5 vani Classe 01 Rendita €198,06

Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti, pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.

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 di divisione;

Alla data del _____ i beni sopra descritti **apparteneva** al sig. **XXXXXXXX XXXX** , a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento.

I singoli immobili , essendo di esclusiva proprietà di XXXXXXXX XXXX per la quota di 1/1, ed avendo autonomia funzionale non necessitano di essere suddivisi e possono pertanto formare lotti separati .

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;

come sopra riportato – è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ; in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del , si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

LA PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

- **Il cespite distinto dalla particella 337 sub 4**, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio XXXX XXXX del 10/06/2005 rep.89372/9603, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 16/06/2005 al n.3145 di formalità;

Favore: XXXXXXXXXX XXXX, per 1/1 di nuda proprietà;

contro: XXXXXXXXXX XXXX, per 1/1 di nuda proprietà riservandosi 1/1 di usufrutto.

- **Il cespite distinto dalla particella 337 sub 3**,

atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio XXXX XXXX del 10/06/2005 rep.89372/9603, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 16/06/2005 al n.3146 di formalità;

Favore: XXXXXXXXXX XXXX, per 1/1 di nuda proprietà; **contro:** XXXXXXXXXX XXXX, nato a per 1/1 di nuda proprietà riservandosi 1/1 di usufrutto.

- Si reperisce inoltre, per i cespiti distinti dalla particella 337 sub 3 e sub 4, atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio XXXX XXXX del 10/06/2005 rep.89372/9603, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 16/06/2005 al n.3147 di formalità;

favore: XXXX XXXX, per 1/1 di usufrutto;

contro: XXXXXXXXXX XXXX 1/1 di usufrutto;

**N.B. : XXXX XXXX diverrà titolare del diritto di usufrutto solo dopo la morte di
XXXXXXXX XXXX.**

- I cespiti distinti dalla particella 337 sub 1 sub 3 e sub 4,

atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Mario Danielli del 22/09/1971, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 13/10/1971 al n.3925 di formalità;

favore: XXXXXXXXXX XXXX, per 1/1 di piena proprietà;

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ:

Ipoteca volontaria n.1266 del 17/07/2003

favore: Banca Antoniana Popolare Veneta spa sede Padova C.F.02691680280, (domicilio ipotecario eletto: via Buoizzi 28 Porto San Giorgio)

e contro: XXXXXXXXXX XXXX,; per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Francesco Ciuccarelli, in data 16/07/2003 rep.16089/3865.

Debitore non datore, XXXXXXXXXX XXXX,.

- Ipoteca giudiziale n.795 del 22/04/2004

favore: Banca Antoniana Popolare Veneta spa sede Padova C.F. 02691680280, (domicilio ipotecario eletto : Avv. Marco Proietto, via Sapienza n.20 Fermo) e

contro : XXXXXXXXXX XXXX, per Euro 20.000,00 di cui Euro 15.438,13 di capitale, Tribunale di Fermo del 06/02/2004 rep. 74/2004.

Ipoteca volontaria n.1246 del 16/06/2005

favore: Banca di Credito Cooperativo Picena soc.coop a responsabilità limitata

Sede Castignano C.F. 01465720447, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Galvoni n.1 Castignano)

e contro: XXXXXXXXXX XXXX, e XXXXXXXXXX XXXX, per Euro 330.000,00 di cui Euro 165.000,00 di capitale,

de- rivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, cor come da atto notarile pubblico a rogito Notaio XXXX rep.89373/9604. XXXX, in data 10/06/2005

L'ipoteca grava sui cespiti distinti dalla particella 337 sub 1 e sub 4.

Ipoteca volontaria n.1247 del 16/06/2005

favore: Banca di Credito Cooperativo Picena soc.coop a responsabilità limitata

Sede Castignano C.F. 01465720447, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in via Galvoni n.1 Castignano)

e contro: XXXXXXXX XXXX, e XXXXXXXX XXXX, per Euro 330.000,00 di cui Euro 165.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito

Notaio XXXX rep.89374/9605. XXXX, in data 10/06/2005

L'ipoteca grava sui cespiti distinti dalla particella 337 sub 1 e sub 3.

- Ipoteca della riscossione n.2211 del 20/10/2005

favore: Ancona Tributi S.P.A. con sede in San Benedetto del Tronto C.F. 01119160420, (domicilio ipotecario eletto: via della Liberazione n.190 San Benedetto del Tronto)

e contro: XXXXXXXX XXXX,; per Euro 85.132,64 di cui Euro 42.566,32 di capitale, Pubblico Ufficiale: Ancona Tributi S.P.A. sede San benedetto del Tronto, in data 10/10/2005 rep.8980/2005.

L'ipoteca colpisce tutti i beni per la sua quota.

Ipoteca volontaria n. 1434 del 16/09/2011

Favore : Banca di Ripatransone Credito Cooperativo sede Ripatransone C.F: 00096910443, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in C.so Vittorio Emanuele 45 Ripatransone)

e contro: XXXXXXXX XXXX, , XXXXXXXX XXXX, e XXXXXXXX XXXX, nata a Montefiore 21/06/1977; per Euro

120.000,00 di cui Euro 80.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio XXXX XXXX, in data 15/09/2011 rep.110224/17033.

Ipoteca volontaria n.1435 del 16/09/2011

favore: Banca di Ripatransone Credito Cooperativo sede Ripatransone C.F.00096910443, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in C.so Vittorio Emanuele 45 Ripatransone) e **contro:** XXXXXXXX XXXX, , XXXXXXXX XXXX, nata a e XXXXXXXX XXXX,; per Euro 45.000,00 di cui Euro 41.831,52 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; come da atto notarile pubblico a rogito Notaio XXXX XXXX, in data 15/09/2011 rep.110225/17034.

Ipoteca giudiziale n.331 del 29/03/2012

favore: Unicredit spa sede Roma C.F. 00348170101, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Bracalente, C.so Marco- ni 22 Fermo)
e contro: XXXXXXXX XXXX, e XXXXXXXX XXXX,; per Euro 100.000,00 di cui Euro 86.963, 61 di capitale, Tribunale di Fermo del 27/02/2012 rep.114.

- Ipoteca della riscossione n.1125 del 09/10/2012

favore: Equitalia Centro spa sede Bologna C.F.03078981200, (domicilio ipotecario eletto: via della Liberazione n.190 San Benedetto del Tronto)
e contro: XXXXXXXX XXXX; per Euro 665.495,72 di cui Euro 332.747,86 di capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro spa sede Bologna, in data 06/09/2012 rep.36/812.

Ipoteca della riscossione n.153 del 17/02/2016

favore: Equitalia Centro spa sede Firenze C.F.03078981200, (domicilio ipotecario eletto: via della Liberazione n.190 San Benedetto del Tronto)
e contro: XXXXXXXX XXXX, per Euro 510.332,72 di cui Euro 255.166,36 di capitale, Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro spa sede Firenze, in data 16/02/2016 rep.685/816.

- Pignoramento Immobiliare n.4055 del registro generale n.2964 del registro particolare

del 11/05/2023

favore: Fino 2 Securitisation srl sede Milano C.F.09966400963, (Domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Formica e Associati, via Silvio Pellico n.8 Civitanova Marche)

e contro: XXXXXXXXX XXXX, e XXXXXXXXX XXXX, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Fermo, in data 20/04/2023 rep. 680.

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;

Nel determinare il valore degli immobili pignorati siti in **via de Gasperi n.8** del comune di **Montefiore dell' Aso** e contraddistinti catastalmente al **Foglio 18 particella 337 sub.01- 03 -04**, il sottoscritto CTU nell' effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto delle **destinazioni d'uso** e del grado di completezza delle opere, dello **stato di conservazione e manutenzione** , nonché della vetustà, dell'ubicazione , delle sue caratteristiche e, preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari , ritenuto il mercato poco vivace, si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall' Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di Montefiore dell' Aso, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso, della vetustà e delle finiture presenti .

N.B. : la FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia delle Entrate è rispettivamente quella :

- **Centrale/ Capoluogo e dintorni ,**
- **codice di zona B1.**

Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento :



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEFIORE DELL'ASO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice zona: B1

Microzona: 1

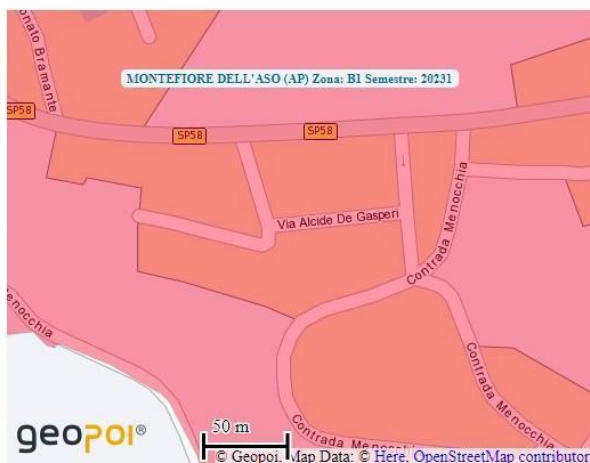
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,9	4,6	L
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200	L	3,3	3,9	L
Autorimesse	Normale	360	480	L	1,3	1,6	L
Box	Normale	450	600	L	1,5	2	L
Posti auto coperti	Normale	310	420	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	Normale	220	300	L	,7	1	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,4	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400	L	3,9	4,6	L

via Alcide De Gasperi n.8



Gli immobili della procedura in oggetto , siti in via Alcide De Gasperi n.8 del comune di MONTEFIORE DELL'ASO e contraddistinti catastalmente al **Foglio 18 particella 337** risultano in uno **stato di conservazione e manutenzione OTTIMO** per quanto riguarda le

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it

abitazioni di tipo civile (cat. A/2) poste al piano primo e secondo sottotetto, e stato conservativo normale per quanto riguarda il laboratorio (cat. C/3) al piano terra.

Considerata la zona “*Centrale / Capoluogo e dintorni*” e l’ottimo stato conservativo degli immobili , in riferimento alla tabella della banca dati di riferimento sopra riportata, **si ritiene di dover considerare un valore di mercato unitario massimo (solo per il 2° piano sottotetto si farà riferimento al valore minimo essendo privo di ascensore e con porzioni di altezza interna inferiore)**

La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d’uso , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :

LOTTO 1 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.01 via De Gasperi Montefiore dell' Aso										
sub	destinaz.	Piano			sup. reale L	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€
1	LABORATORIO	T	1	316	316,00	1,0	316,00	720,00 €	1,0	€ 227.520,00
									1,0	€ -
	TOT				316,00		316,00			€ 227.520,00

% DI CUI :

	TAB.2024	USUFRUTTO	35,0	€ 79.632,00
	NUDA PROPRIETA'		65,0	€ 147.888,00
XXXX	PIENA PROPRIETA'		100,0	€ 227.520,00

LOTTO 2 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 03 via De Gasperi n.8 Montefiore dell' Aso										
sub	destinaz.	Piano			sup.reale L.	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€
3	balconi sud	1	1,2	7,4	8,88	0,3	2,22	1.400,00 €	1,0	€ 3.108,00
3	balcone est	1	1	29,9	29,90	0,3	7,48	1.400,00 €	1,0	€ 10.465,00
3	abitazione	1	14	11,7	163,80	1,0	163,80	1.400,00 €	1,0	€ 229.320,00
										€ 239.785,00

% DI CUI :

2024 1950 74

XXXX	TAB.2024	USUFRUTTO	35,0	€ 83.924,75
XXXX	NUDA PROPRIETA'		65,0	€ 155.860,25
			100,0	€ 239.785,00

LOTTO 3 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 04 via De Gasperi n. 8 Montefiore dell' Aso										
sub	destinaz.	Piano			sup.reale L.	coeff.	sup.comm.	val.unitario	coeff.	valore stima
			m	m	mq	dest.Uso	mq	€/mq L	vet.	€
4	balcone	2	4,5	1	4,50	0,2	0,90	1.150,00 €	1,0	€ 1.035,00
4	abitazione	2	14	11,7	163,80	1,0	163,80	1.150,00 €	1,0	€ 188.370,00
	sottotetto									€ 189.405,00

% DI CUI :

2024 1950 74

XXXX	TAB.2024	USUFRUTTO	35,0	€ 66.291,75
	NUDA PROPRIETA'		65,0	€ 123.113,25
			100,0	€ 189.405,00

VALORE DI STIMA TOT 656.710,00 €

VALORE PIGNORATO tot. € 533.596,75

STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI : SUB. 1-3-4**euro 656.710,00 (seicentocinquantaseimilasettecentodieci/00).**

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it

STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI DIRITTI PIGNORATI**euro 533.596,75 (cinquecentotrentatremilacinquecentonovantasei/75).****A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per :**

- **sanare le difformità riscontrate e/o ripristinare lo stato autorizzato;**
- **segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.) in quanto non risultano le agibilità .**

A tal fine (stima costi S.C.A.) si ritiene necessario le seguenti premesse:

Quando si realizza un nuovo immobile, si ricostruisce o si sopraeleva o anche quando si effettuano degli interventi importanti su edifici già esistenti c'è bisogno dell'agibilità. È necessario, cioè, che l'immobile sia idoneo ad accogliere persone in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza, di igiene e di risparmio energetico, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso. In precedenza, tale idoneità veniva attestata con il certificato di agibilità.

Dal 2016 [1], tale documento non esiste più; l'iter per il certificato di agibilità è stato sostituito dalla presentazione di una Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.) che viene redatta da un tecnico, il quale si assume la responsabilità penale di quanto nella stessa dichiarato. La Segnalazione certificata per l'agibilità (S.C.A.) attesta la sussistenza delle condizioni minime richieste affinché un immobile possa essere considerato abitabile. In particolare, assicura che l'immobile è a norma di legge per quanto attiene:

- le condizioni di igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati;
- la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Con la **S.C.A.** è il direttore dei lavori o, qualora non nominato, un professionista abilitato che attesta che l'immobile risponde a tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente, rilasciando una sorta di autocertificazione. La Segnalazione certificata per l'agibilità può essere presentata da:

- il soggetto titolare del permesso di costruire;
- il soggetto che ha presentato la Segnalazione certificata di inizio di attività (Scia);
- i loro successori o aventi causa;
- il proprietario.

La Segnalazione certificata per l'agibilità si presenta entro 15 giorni dalla fine dei lavori

Al modello S.C.A. è allegata un'attestazione a firma del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, nella quale tale **professionista assevera la sussistenza**

delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Alla Segnalazione certificata per l'agibilità va allegata, tra l'altro, la seguente documentazione:

- la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
- la fotocopia del documento di identità del richiedente e/o del tecnico;
- **il certificato di collaudo statico [3]** o una dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti [4];
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche [5];
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; (già presente)
- la dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, il certificato di collaudo degli stessi

La mancata presentazione della Sca comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra un minimo di 77 euro a un massimo di 464 euro [6].

- In particolare:
- 77,00 euro, dal 16° al 30° giorno dall'ultimazione dei lavori;
- 232,00 euro, dal 31° al 60° giorno dalla fine dei lavori;
- **fino a 464,00, euro dopo il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori.**

note

[1] D. Lgs. n. 222/2016 (così detto Decreto Scia 2).

[2] Art. 24 D.P.R. n. 380/2001.

[3] Art. 67 D.P.R. n. 380/2001.

[4] Art. 67 co. 8-bis, D.P.R. n. 380/2001.

[5] Artt. 77 e 82 D.P.R. n. 380/2001.

[6] Art. 24 co. 3 D.P.R. n. 380/2001.

Tutto ciò premesso , di seguito si stimano sommariamente i costi professionali (al netto di iva e c.p.) **per la predisposizione e redazione di tutti i certificati, le attestazioni e le certificazioni necessarie da allegare alla S.C.A. relativa all'immobile oggetto di procedura.**

N.B. : da tale stima – indicativa - dei costi professionali, sono esclusi gli eventuali costi da sostenere per indagini conoscitive (distruttive e non) e di tutte quelle opere materiali (strutturali, di finitura, ed impiantistiche) che si dovessero rendere necessarie per attestare la conformità dell'opera e degli impianti e della struttura portante e sismo resistente.

STIMA DEI COSTI PER LA SEGNALEZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITÀ:

- 50 euro, per i diritti di segreteria (stimati) ;
- 1.500,00 euro oltre iva di legge e c.p. per l'onorario del tecnico che redige la S.C.A.;
- 9.000,00 euro oltre iva di legge e c.p. per il collaudo* statico dell'intero fabbricato (da ripartire 3.000,00 euro per singola unità immobiliare in assenza di millesimi); In genere la parcella del collaudatore viene quantizzata in percentuale sul costo delle opere, potendo andare dal 3% per i lavori di modesta entità allo 0,5% se si supera il milione di euro;
- 300 euro, per la verifica e la certificazione di ogni singolo impianto presente nell'immobile (nel caso specifico sono presenti l'impianto elettrico radiotelevisivo ed elettronico, riscaldamento e acs, trasporto ed utilizzazione gas)
- 464 euro, per S.C.A. tardiva .

Pertanto i costi stimati per la S.C.A. di ogni singolo immobile ammontano ad

euro $50+1.500,00+3.000,00+300+300+300+464 =$

per un totale stimato di euro 5.914,00 (cinquemilanovecentoquattordici/00)

oltre iva di legge e c.p. sui compensi professionali.

Escluse eventuali indagini e lavorazioni necessarie per la messa a norma.

Tale cifra dovrà essere decurtata dal valore di stima di ogni singolo immobile o diritti oggetto di procedura precedentemente determinato.

***Nota relativa al collaudo statico sopra citato:**

Ai fini della S.C.A. si sono stimati i costi professionali per la redazione del “*collaudo statico*”; E' da intendersi che qualora in ragione del collaudo statico sia necessario allegare alla S.C.A. il “*certificato di idoneità statica*” si stimano gli stessi costi professionali.

La normativa che richiede tale rilascio di [idoneità statica](#) è appunto quella del [condono edilizio](#), ovvero la L. 47/85, lo stesso dicasi anche per i due successivi provvedimenti di riapertura dei termini di condono L. 724/94 e L. 326/2003.

Nel Testo Unico DPR 380/01 invece non è minimamente contemplato, neppure nel capo relativo agli abusi edilizi e accertamento di conformità in sanatoria.

Chiaramente il problema si pone nel momento in cui un immobile debba essere dotato di un nuovo provvedimento di Agibilità (oggi Segnalazione Certificata Agibilità), e soprattutto per edifici sprovvisti di Collaudo statico introdotto con la L. 1086/71.

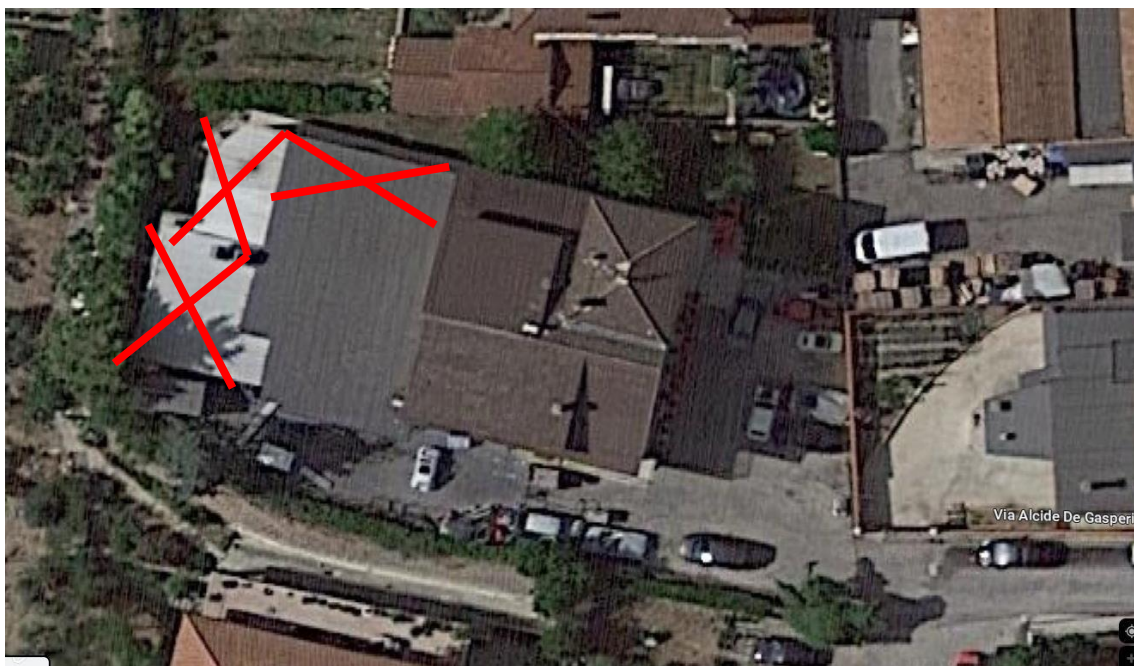
Nella nuova procedura di Segnalazione Certificata di Agibilità, che in sostanza ricalca i contenuti di quella previgente, si evince solo la richiesta di collaudo statico, ma non si contempla nessun'altra alternativa. Di fatto rapportandosi con la PA si è notato spesso la diffusa prassi che la Certificazione di idoneità statica possa essere applicata in luogo del collaudo statico per gli immobili sprovvisti di esso, sprovvisti di agibilità perchè datati e perfino nelle procedure di accertamento di conformità in sanatoria .

RELATIVAMENTE AL LABORATORIO AL PIANO TERRA (SUB.1)

come argomentato nelle risposte ai quesiti precedenti, gli ampliamenti riscontrati sui lati nord ed ovest non possono essere sanati , **va pertanto ripristinato lo stato autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:**

- 1) licenza edilizia n.19/1973 del 12 giugno 1973 *“per la costruzione di un locale officina per carrozziere e n. 1 piano di casa di civile abitazione “*
- 2) concessione edilizia n. 23/79 in data 23 luglio 1979 *“per la costruzione di un tetto su edificio già esistente e non terminato”*

A parere dello scrivente CTU pertanto l'unica possibilità per ripristinare lo stato autorizzato è la demolizione/rimozione dei tre corpi di fabbrica in ampliamento e il ripristino delle tamponature perimetrali secondo i prospetti autorizzati.



Ampliamenti non autorizzati e non sanabili per distanza inferiore al minimo prescritto

Non avendo tale perizia la presunzione e lo scopo di un progetto esecutivo delle demolizioni e ricostruzioni, **si stimano sommariamente i costi per :**

- **lo smantellamento dei tre ampliamenti non autorizzati;**
- il trasporto in discarica delle macerie risultanti dalle demolizioni;
- l'onere dello smaltimento in discarica dei vari materiali separati;
- la ricostruzione delle tamponature perimetrali comprensive di intonaco interno/esterno ed infissi;

per un importo pari a 15.000 euro a corpo per ciascuno dei tre ampliamenti riscontrati

per un totale di euro $3 \times 15.000,00 = 45.000,00$ (Euro Quarantacinquelimila/00) oltre iva .

Inoltre non essendo stata riscontrata in archivio l'agibilità del laboratorio al piano terra, **(SUB.1)** si dovranno detrarre anche i costi necessari per la segnalazione certificata di abitabilità / agibilità (S.C.A.) stimati approssimativamente in euro € 5.914,00 ad unità immobiliare.

Pertanto, per differenza tra il valore di stima della piena proprietà ed i costi stimati per il ripristino dello stato autorizzato e della SCA, si ottiene il valore di stima a base d'asta del laboratorio al p. terra (SUB.1) :

euro	+227.520,00	(stima valore piena proprietà P.terra)
euro	- 45.000,00	(stima costi per rimozione abusi)
euro	-5.914,00	(stima costi per S.C.A)
euro	176.606,00	(centosettantaseimilaseicentosei/00).

RELATIVAMENTE ALL' APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SUB.3)

Lo stato approvato è autorizzato mediante le seguenti pratiche edilizie:

1) licenza edilizia n.19/1973 del 12 giugno 1973 *“per la costruzione di un locale officina per carrozziere e n. 1 piano di casa di civile abitazione “*

7) **Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86**

Prot.n.1063 del 24 febbraio 2005 relativo a :

- 1) *realizzazione di una veranda al piano 1°di una porzione di balcone*
- 2) *realizzazione di una mansarda ad uso abitativo nel vano sottotetto*

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 30/10/2023, il sottoscritto CTU , riscontra alcune difformità consistenti a lievi diverse distribuzioni interne dell'appartamento, rispettivamente :

- nella zona notte con la chiusura del corridoio a formare un ripostiglio nel tratto finale,
- nella rimozione di due tramezzi che separavano l'ingresso dalla ex cucina ,
- nel prolungamento del balcone per il tratto antistante il corpo del vano scala ;

Tali difformità sono sanabili con CILA in sanatoria le cui spese si stimano in:

- Spese tecniche per rilievo stato di fatto e restituzione cad euro 450,00 oltre iva e c.p.
- Spese tecniche per CILA in sanatoria euro 450,00 oltre iva e c.p.
- Diritti di segreteria e sanzione amministrativa circa euro 600,00
- aggiornamento della planimetria catastale euro 450,00 oltre iva e c.p.
- oneri catastali per 1 u.i. euro 50,00

per un totale di euro 2.000,00 (Euro duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche

Il verbale di agibilità rinvenuto in archivio (a seguito della regolare richiesta anche essa rinvenuta in archivio) è privo di data, firme e timbri, ma è presente la ricevuta dei versamenti . Il comune non si è ancora espresso sulla validità dello stesso e/o se all'epoca vigesse il silenzio assenso ; il ctu non ritiene di dover sottrarre i costi necessari per la S.C.A. (comunque stimati in euro € 5.914,00 ad unità immobiliare).

Pertanto, per differenza si ottiene il valore di stima dei diritti sul sub.3

euro + 239.785,00 (duecentotrentanovemilasettecentottantacinque/00) **nuda pr. +usufrutto**

euro - 2.000,00 (duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche per CILA in sanatoria

euro +237.785,00 (duecentotrentasettemilasettecentottantacinque/00)

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO**(SUB.4) oggetto di**

- condono e pertanto sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86.
- Modificato con D.I.A. n 65/2003 prot. 6553 del 20 ott. 2003 per abbaini e modifiche interne.

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 30/10/2023, il sottoscritto CTU , riscontra alcune difformità consistenti a lievi diverse distribuzioni interne dell'appartamento nella zona notte sanabili con CILA in sanatoria le cui spese si stimano in:

- Spese tecniche per rilievo stato di fatto e restituzione cad euro 450,00 oltre iva e c.p.
- Spese tecniche per CILA in sanatoria euro 450,00 oltre iva e c.p.
- Diritti di segreteria e sanzione amministrativa circa euro 600,00
- aggiornamento della planimetria catastale euro 450,00 oltre iva e c.p.
- oneri catastali per 1 u.i. euro 50,00

per un totale di euro 2.000,00 (Euro duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche.

Si dovranno inoltre sottrarre anche i costi necessari per la segnalazione certificata di abitabilità (S.C.A.) precedentemente stimati in euro 5.914,00 ad unità immobiliare;

Pertanto per differenza si ottiene il valore di stima del diritto di usufrutto del**sub.4 :**

€ + 66.291,75 (euro sessantaseimiladuecentonovantuno/75) **diritto di usufrutto SUB.4**

€ - 2.000,00 (duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche per CILA in sanatoria

€ - 5.914,00 per S.C.A.

€ 58.377,75 (euro cinquantottomilatrecentosettantasette/75)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/03/2024



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;

Come accennato nella risposta al quesito n.1 e n.7 , **la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi – per mezzo della corte comune e del vano scala comune , è tale da consentire la formazione di N. 3 lotti distinti senza necessitare di frazionamento** (la particella 377 di fatto è un “ *bene comune non censibile*” pur non essendo presente l’elaborato planimetrico) La superficie ed il valore di ciascun lotto è riportato nella tabella precedente. I confini di ciascun immobile sono riportati nella risposta al quesito n.1 . Possono pertanto essere formati i seguenti lotti sito in MONTEFIORE DELL’ASO (FM) alla via De Gasperi n.8 :

Le difformità riscontrate e l’assenza dell’elaborato planimetrico non influiscono sulla identificazione dei beni;

possono pertanto formarsi i tre seguenti lotti:

LOTTO PRIMO**DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/1****LOCALE AUTOFFICINA AL PIANO TERRA – SUB.1****F.18 PART. 377 – SUB.1 catC/3 classe 02 consistenza 316 mq rendita euro 701,76****valore di stima del laboratorio al p. terra (SUB.1)****euro +227.520,00 (stima valore piena proprietà P.terra)****euro - 45.000,00 (stima costi per rimozione abusi)****euro -5.914,00 (stima costi per S.C.A)****euro 176.606,00 (centosettantaseimilaseicentosei/00).****LOTTO SECONDO****Diritti per la quota di 1/1 del diritto reale di usufrutto e per la quota 1/1 della nuda proprietà****APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO – SUB.3****Foglio 18 part 377 – SUB. 03 Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 367,98****valore di stima dei diritti sul sub.3****euro + 239.785,00 (duecentotrentanovemilasettecentottantacinque/00) nuda pr. +usufrutto****euro - 2.000,00 (duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche per CILA in sanatoria****euro +237.785,00 (duecentotrentasettemilasettecentottantacinque/00)****LOTTO TERZO****DIRITTI PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO****APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) SUB.4****Foglio 18 part 377– SUB. 04 Cat. A/2, classe 01 consistenza 6,5 vani, rendita € 198,06****valore di stima del diritto di usufrutto del sub.4 :****€ + 66.291,75 (euro sessantaseimiladuecentonovantuno/75) diritto di usufrutto SUB.4****€ - 2.000,00 (duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche per CILA in sanatoria****€ - 5.914,00 per S.C.A.****€ 58.377,75 (euro cinquantottomilatrecentosettantasette/75)**

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 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'imMONSAMPIETRO 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;

Durante sopralluogo effettuato in data 30/10/2023 gli immobili risultavano occupati o nelle disponibilità rispettivamente :

- Il sub. 01 (locale al piano terra) del proprietario esecutato XXXXXXXX XXXX ;
- Il sub. 03 (appartamento di tipo civile al piano primo) dal proprietario esecutato XXXXXXXX XXXX , e nucleo familiare (così come risultante nel Certificato di Stato di Famiglia, All. n.07).
- Il sub. 04 Appartamento al piano secondo sottotetto nelle disponibilità della proprietaria XXXX del suo nucleo familiare , e dell' USUFRUTTUARIO XXXXXXXX XXXX ;

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

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.

BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 63/2023**CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXX****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXX XXXX****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO PRIMO – SUB.1****DIRITTI DI PROPRIETÀ PIENA PER QUOTA DI 1/1, E QUINDI PER L'INTERO 1/1,**

sul seguenti immobili sito in MONTEFIORE DELL'ASO (FM) alla via De Gasperi n.8 :

LOCALE AUTOFFICINA AL PIANO TERRA di 316 mq (autorizzati)**Foglio 18, Part. 377, sub.1 al P. Terra** Cat. C/3 classe 02, consisten. 316mq, rend. euro 701,76

N.B.: Non possono ritenersi regolari gli ampliamenti volumetrici riscontrati al piano terra sui lati nord ed ovest che non potendo essere sanati in quanto “a distanza inferiore al minimo consentito”, andrebbero rimossi

valore di stima del laboratorio al p. terra (SUB.1) :

euro	+227.520,00	(stima valore piena proprietà P.terra)
euro	- 45.000,00	(stima costi per rimozione abusi)
euro	-5.914,00	(stima costi per S.C.A)

PREZZO A BASE D'ASTA**euro 176.606,00****(centosettantaseimilaseicentosei/00).**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/03/2024

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli

BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 63/2023**CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX c.f.****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO SECONDO – SUB. 03****DIRITTI PER QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ di XXXXXXXX XXXX****E PER LA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO di XXXXXXXX XXXX***

sul seguente immobile sito in MONTEFIORE DELL'ASO (FM) alla via De Gasperi n.8 :

* XXXX XXXX diverrà titolare del diritto di usufrutto solo dopo la morte di XXXXXXXX XXXX.**APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO PRIMO****Foglio 18, partic. n.377, sub. 03, Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 367,98**

per una superficie lorda complessiva di circa 163mq (oltre aree scoperte : balconi) composto da ingresso, soggiorno , corridoio centrale, quattro locali più cucina, bagno e ripostiglio . Altezza interna di circa 2,55m.

N.B.: porzione di immobile sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86 Prot.n.1063 del 24 febbraio 2005 relativo a :

- 1) *realizzazione di una veranda al piano 1°di una porzione di balcone*
- 2) *realizzazione di una mansarda ad uso abitativo nel vano sottotetto*

N.B.: risulta solo la richiesta di abitabilità**valore di stima dei diritti sul sub.3**euro + 239.785,00 (duecentotrentanovemilasettecentottantacinque/00) **nuda pr. +usufrutto**

euro - 2.000,00 (duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche per CILA in sanatoria

Prezzo a base d'asta**euro +237.785,00 (duecentotrentasettemilasettecentottantacinque/00)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/03/2024

Ing. Angelofrancesco Santarelli



Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi,
63822 - Porto San Gi

fax: 0734-676890
3388211348
elli@virgilio.it

BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 63/2023**CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXX.)****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO TERZO – SUB. 04****DIRITTI PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO***

sul seguente immobile sito in MONTEFIORE DELL'ASO (FM) alla via De Gasperi n.8 :

* XXXX XXXX diverrà titolare del diritto di usufrutto solo dopo la morte di XXXXXXXX XXXX.**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 2° SOTTOTETTO****Foglio 18, particella n.377 , sub. 04, Cat. A/2, classe 01 consistenza 6,5vani,rendita € 198,06**

Di circa 163mq (escluse aree scoperte : balcone) composto da corridoio centrale , quattro locali più cucina, bagno e ripostiglio. H=2,47

N.B.: immobile sanato con Permesso a costruire in Sanatoria ai sensi L. 47/85 prat. n. 135 / prot.n.1632/86 _Prot.n.1063 del 24 febbraio 2005 relativo a :

- 1) realizzazione di una veranda al piano 1°di una porzione di balcone
- 2) realizzazione di una mansarda ad uso abitativo nel vano sottotetto

valore di stima del diritto di usufrutto del sub.4 :€ + 66.291,75 (euro sessantaseimiladuecentonovantuno/75) **diritto di usufrutto SUB.4**

€ - 2.000,00 (duemila /00) oltre iva e c.p. sulle spese tecniche per CILA in sanatoria

€ - 5.914,00 per S.C.A.

Prezzo a base d'asta**€ 58.377,75 (euro cinquantottomilatrecentosettantasette/75)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 03/03/2024

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Maccl
63822 - Porto San C



tel/fax: 0734-676890
rt. 3388211348
arelli@virgilio.it

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 63/2023

CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 18 , particella n. 337)

Allegato 02a – planimetrie catastali (foglio 18, particella n. 337, sub. 01-03-04)

Allegato 02b - visura storica (foglio 18, particella n. 337, sub. 01-03-04)

Allegato 03A licenza edilizia n.19/1973 del 12 giugno 1973 "per la costruzione di un locale officina per carrozziere e n. 1 piano di casa di civile abitazione "

Allegato 03B concessione edilizia n. 23/79 in data 23 luglio 1979 "per la costruzione di un tetto su edificio già esistente e non terminato"

Allegato 03C : condono Comune di MONTEFIORE DELL'ASO (FM)

Allegato 04 – elaborati grafici di progetto (architettónico)

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 30/10/2023

Allegato 06 – relazione fotografica del 30/10/2023

Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) , stato famiglia, matrimonio;

Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria del 06/03/2024

~~Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico; non presente~~

Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,

Allegato 11 - richiesta agibilità P.1° (con verbale incompleto)

Allegato 12 – prot.n.1214 pratica edilizia 13/87 diniego " dell'ampliamento al P.T. del laboratorio artigianale da realizzarsi a distanza inferiore del minimo prescritto " ;

Allegato 13 : risposta prot. N. 6487 del 15 nov. 2004 dell'ufficio tecnico relativa ad altra

procedura precedente ;

Allegato 14 - 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)

Allegato 15 – CHECK LIST