

**Tribunale di Fermo**

**Oggetto: Esec. Imm. R.G. N. 226/2016**

**Ubicazione: Via San Vitale, Petritoli (FM)**

**Contenuto: Relazione peritale del 06/10/2023**

**Intestazione: Dott. agr. Ugo Pazzi**  
**Viale della Vittoria 191,**  
**63822 Porto San Giorgio (FM)**  
**Cell. 328/8733887**  
**e-mail: [ugopaz@yahoo.it](mailto:ugopaz@yahoo.it)**  
**Pec: [u.pazzi@epap.conafpec.it](mailto:u.pazzi@epap.conafpec.it)**

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI**  
**Esec. Imm. 226/2016**

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro  
XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXX

***PREMESSA***

Il G.O.T. Dott.ssa Domizia Perrone, ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Ugo Pazzi, con studio in Porto San Giorgio, Viale della Vittoria 191, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 279, Consulente Tecnico D'Ufficio.

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

**CONTROLLO PRELIMINARE**

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

1. il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;  
La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.  
In merito alla continuità delle trascrizioni, si precisa che la stessa sussiste.  
In sede di sopralluogo si è constatato che il sig. XXXXXXXXXXX usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/2 è deceduto in data XXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXXX, ed era sposato con la sig. XXXXXXXXXXX (Allegato 01 Certificati anagrafici sig. XXXXXXXXXXX); pertanto come previsto dalla legge non è necessario alcun atto notarile che certifichi la morte dell'usufruttuario in quanto il nudo proprietario diventa proprietario della quota dell'usufruttuario deceduto automaticamente. L'unico adempimento da rispettare quando muore l'usufruttuario è quello di provvedere alla voltura catastale, allegando il certificato di morte dell'usufruttuario, per cancellare il diritto di usufrutto. Tale adempimento non è stato eseguito;
2. i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile;
3. il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

In sede di sopralluogo si è constatato che:

- il sig. XXXXXXXXXXX risulta coniugato; è stato acquisito il Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia e l'estratto di matrimonio, da cui risulta che (All.to 02 Certificati anagrafici sig. XXXXXXXXXXX):

il sig. XXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con la sig.ra XXXXXXXXXXX nel Comune di XXXXXX in data XXXXXXXX;

Annotazioni:

- Nessuna.

Il matrimonio è stato contratto successivamente all'acquisizione della proprietà del bene;

- il sig. XXXXXXXXXXXX risulta deceduto il XXXXXXXXXXXX ed era coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXX e pertanto si è provveduto all'acquisizione del certificato di morte e l'estratto di matrimonio (All.to 01 Certificati anagrafici sig.XXXXXXXXXX);
- la sig.ra XXXXXXXXXXXX come indicato in precedenza risulta vedova; è stato acquisito il Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia e l'estratto di matrimonio (All.to 03 Certificati anagrafici sig.ra XXXXXXXXXXXX).

**QUESITO A) Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Petritoli, all'indirizzo Via San Vitale, Provincia di Fermo (All.to 04 Visura catastale per soggetto esecutati; All.to 05 Visure catastali storiche immobile; All.to 06 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è un fabbricato da cielo a terra costituito da una unità immobiliare urbana (u.i.u.), individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del Comune di Petritoli come riportato a seguito:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Petritoli	7	278	-	A/2-3	7 vani	263,91	S1-T-1

Indirizzo: VIA SAN VITALE n. SNC Piano S1-T-1. Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (FM) il XXXXXX Diritto di: Proprietà, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (FM) il XXXXXX Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2, XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXX (FM) il XXXXXX Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.

In sede di sopralluogo si è constatato che il numero civico affisso sulla parete della porta di ingresso al piano terra dell'abitazione è il 2 di C.da Montoro (come indicato nel certificato di residenza del sig. XXXXXXXXXXXX).

La particella 278 in cui insiste il fabbricato, confina a nord con le particelle 163 e 265, a est e sud con la particella 163 e ad ovest con la particella 102.

Trattandosi di unica unità immobiliare su quattro piani, rappresenta un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

**QUESITO B) – Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.**

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato da cielo a terra costituito da unica u.i.u., censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Petritoli al foglio 7 particella 278 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile), all'indirizzo Via San Vitale.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani; seminterrato 1, terra, primo e secondo sottotetto, e presenta piccola corte che circonda il fabbricato in cui è stato realizzato un accessorio precario abusivo, utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno.

Da quanto emerso dalla consultazione degli atti di provenienza, dall'accesso agli atti, e in riferimento alla mappa d'impianto databile agli anni '40 del 1900, lo stesso fabbricato è stato costruito in data antecedente agli anni '40 del 1900 in quanto l'area di sedime dell'originario fabbricato è riportata in tale mappa.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

### **B.1 Descrizione u.i.u.**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Petritoli al foglio 7 particella 278 con categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, è un'abitazione che si sviluppa su quattro piani di cui il secondo sottotetto non rappresentato in planimetria (All.to 07 Planimetria catastale u.i.u.); tutti i piani sono collegati da scala interna.

Il fabbricato presenta porta di accesso al piano seminterrato 1 e al piano terra.

L'u.i.u. ha una superficie lorda coperta di circa 142 m<sup>2</sup> e altezza media di circa 2,72 m dei piani terra e primo (vani principali e accessori diretti), di circa 55 m<sup>2</sup> con altezza variabile dai 2,42 m ai 2,53 m circa del piano seminterrato 1 assimilabile a cantina (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e superficie lorda scoperta - n. 2 balconi ai piani terra e primo (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) di circa 23 m<sup>2</sup>. In merito alla superficie del piano sottotetto, si è ritenuto opportuno non considerarla nel computo, in quanto ad oggi una piccola parte supera 1,5 metri di altezza e, essendo allo stato grezzo e priva di pavimento, in caso di realizzazione dello stesso si ridurrebbe ulteriormente; inoltre considerando che è pertinenza esclusiva di ornamento, solo il 50% della superficie rientrerebbe nel calcolo della superficie commerciale.

Il piano seminterrato 1 è composto da due stanze, di cui una con due piccoli locali, assimilabile a cantina.

Il piano terra è composto da ingresso/soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 1 camere da letto e n. 1 wc; è presente n. 1 balcone, che dal lato sud, in cui è presente la porta di ingresso del piano terra, arriva fino a metà del lato est. Ci si accede anche dalla portafinestra del locale ingresso/soggiorno/sala da pranzo.

Il piano primo è composto da corridoio, n. 3 camere da letto e bagno; nella camera da letto sud che presenta cabina armadio, e la scala che consente l'accesso al piano secondo/sottotetto. Lungo tale scala è stato realizzato un w.c., rappresentato in planimetria.

Il piano secondo/sottotetto è un unico locale allo stato grezzo.

Nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene.

In riferimento agli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma.

**QUESITO C) – Provveda l'esperto 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.**

L'originario unico fabbricato, costituito sia dalla porzione oggetto di esecuzione sia dalla porzione in aderenza, come riportato nell'atto di donazione Reg. Part. 4972 del 1989, è stato costruito in data antecedente al 2 settembre 1967; nella mappa d'impianto databile agli anni 40' del 1900, risulta la sagoma dell'intero fabbricato con diversa conformazione rispetto a quella attuale, ed era censito alla particella 102 del foglio 7 del Comune di Petritoli.

Successivamente l'intero fabbricato è stato oggetto di frazionamento in più unità immobiliari, come assentito dal Sindaco di Petritoli con Concessione n. 89/039 protocollo n. 529 pratica n. 529/89 del 25 ottobre 1989 (All.to 08 Concessione n. 89/039 del 25 ottobre 1989 e progetti).

Da quanto emerso in sede di accesso agli atti, successivamente al frazionamento, Concessione n. 89/039 del 25 ottobre 1989, è stata rilasciata la Concessione n. 89/046 protocollo n. 1117 pratica n. 89/017 del 20 dicembre 1989 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento edificio, con destinazione abitazione (All.to 09 Concessione n. 89/046 del 20 dicembre 1989 e progetti).

In sede di sopralluogo sono state effettuate le misurazioni; successivamente, confrontate con le planimetri catastali recuperate e lo stato approvato in Comune (ovvero la Concessione n. 89/046 protocollo n. 1117 pratica n. 89/017 del 20 dicembre 1989), sono emerse difformità, in particolare:

- Piano Seminterrato:
  - altezza del piano superiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
  - modeste difformità del sedime (muro lato sud-est con diversa inclinazione e

- consequente aumento di volume; locale lato nord realizzato con minor volume in quanto il lato ovest contro-terra risulta inferiore a quello autorizzato);
  - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
  - modeste modifiche prospettiche (finestre e apertura lato est);
- Piano terra:
  - altezza del piano superiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
  - modeste difformità di sedime della porzione sud in quanto si ha diversa inclinazione e diversa conformazione della parete obliqua (difformità volumetrica);
  - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
  - modifiche prospettiche;
  - mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici nel locale ingresso/soggiorno/sala da pranzo;
- Piano primo:
  - altezza del piano inferiore a quella di progetto (difformità volumetrica);
  - modeste difformità del sedime (muro lato sud-est con diversa inclinazione e conseguente aumento di volume);
  - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
  - modifiche prospettiche (finestre);
  - dimensioni del terrazzo non conformi a quelle di progetto;
  - mancato rispetto dei requisiti illuminotecnici nelle camere da letto nord e centrale;
- Piano sottotetto:
  - realizzazione di finestre (n. 2 velux).

Inoltre:

- Sulla corte del fabbricato insiste un accessorio precario (utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno) realizzato senza alcuna pratica urbanistica;
- Dal confronto tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa le dimensioni della particella in cui insiste l'u.i.u. non corrispondono; inoltre non c'è corrispondenza tra la superficie cartografica e quella censuaria (visura catastale) del mappale 278.

Nella porzione di edificio oggetto di questa esecuzione si riscontrano difformità planimetriche, prospettiche e volumetriche.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con un Permesso di Costruire in Sanatoria o una S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto l'ampliamento risulta essere di circa 35 MC, quindi sanabile tramite Legge Regionale 22/09 art. 4 comma 9 bis.

Si riportano a seguito i costi presunti che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche,
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche;

- 400,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 800,00 euro circa per il rilievo dell'u.i.u.;
- 2.500,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- 1.200,00 euro circa per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- 1.500,00 euro circa per certificato di idoneità statica per modeste difformità strutturali;
- 2.000,00 euro circa oneri concessori inerenti la sanatoria delle difformità mediante Piano Casa in riferimento all'attuale normativa;
- 800,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità);
- 4.000,00 euro circa costo per lo smantellamento e per lo smaltimento dell'accessorio precario abusivo che insiste sulla corte (utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno);
- 2.000,00 euro circa per l'aggiornamento dell'Estratto di Mappa al Catasto Terreni (Tipo Mappale);
- 8.000,00 euro circa per la regolarizzazione dei requisiti illuminotecnici con allargamento di n. 3 finestre (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo); tale importo è comprensivo di opere edili e oneri tecnici.

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa euro 24.716, a cifra tonda **euro 25.000**.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

**QUESITO D) – Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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.**

Si rimanda integralmente a quanto risposto al precedente quesito C).

**QUESITO E) – Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato e non un terreno; pertanto non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Consultato il P.R.G. On-line del Comune di Petritoli, la particella 278 del foglio 7 in cui ricade il fabbricato presenta i seguenti vincoli (All.to 10 Estratto P.R.G. online e N.T.A.):

- **Zoning\_a** ZONA DI ESPANSIONE - C If= 1,5 mc/mq (art.27 N.T.A. del P.R.G.);
- **Crinali** ZONA DI TUTELA DEI CRINALI (art.9 N.T.A. del P.R.G.);
- **Centri\_Storici** ZONA DI TUTELA CENTRI E NUCLEI STORICI (art.14 N.T.A. del P.R.G.);
- **Vincolo\_Idrogeologico** AREE VINCOLATE DAL CORPO FORESTALE DELLO STATO art.1 DEL R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 - VINCOLO IDROGEOLOGICO
- CTR1000\_Line.

**QUESITO F) – Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Petritoli, all'indirizzo Via San Vitale, Provincia di Fermo (All.to 04 Visura catastale per soggetto esecutati; All.to 05 Visure catastali storiche immobile; All.to 06 Estratto di mappa evidenziato).

Il bene è un fabbricato da cielo a terra costituito da una unità immobiliare urbana (u.i.u.), individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) del Comune di Petritoli come

riportato a seguito:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Petritoli	7	278	-	A/2-3	7 vani	263,91	S1-T-1

Indirizzo: VIA SAN VITALE n. SNC Piano S1-T-1. Intestato a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (FM) il XXXXXX Diritto di: Proprietà, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX(FM) il XXXXXXDiritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2, XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (FM) il XXXXXX Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2.

In sede di sopralluogo si è constatato che il numero civico affisso sulla parete della porta di ingresso al piano terra dell'abitazione è il 2 di C.da Montoro (come indicato nel certificato di residenza del sig. XXXXXXXXXX).

La particella 278 in cui insiste il fabbricato, confina a nord con le particelle 163 e 265, a est e sud con la particella 163 e ad ovest con la particella 102.

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti in quanto trattandosi di unica unità immobiliare su quattro piani, rappresenta un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

In merito alla planimetria catastale, si precisa che sono state riscontrate difformità urbanistiche come esaustivamente indicato nella risposta al quesito C); pertanto per poterla aggiornare si rende necessaria prima l'esecuzione di quanto indicato nella medesima risposta al quesito C) e solo successivamente potrà essere aggiornata.

**QUESITO G) - Provveda l'esperto 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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.**

Il bene oggetto di pignoramento censito al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, al foglio 7 particella 278 con categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, all'atto della notifica del pignoramento era intestato a XXXXXXXXXX, nato a XXXXX l'XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera nuda proprietà, a XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento in forza di atto ricevuto dal Notaio Mario

Danielli in data 7 novembre, trascritto a Fermo il 13 novembre 1989 al Reg. Part. n. 4972, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXX, riservandosi il relativo usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, hanno donato al sig. XXXXXXXXXXX la nuda proprietà delle originarie particelle 267, 278 e 279 del foglio 7 del Comune di Petritoli (la fusione delle quali ha generato l'attuale particella 278) (All.to 11 Ispezione Ipotecaria Esecutata; All.to 12 Ispezione Ipotecaria immobile pignorato).

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

Si ricostruisce a seguito le trascrizioni dei passaggi nel ventennio antecedente il pignoramento, trascritto in data 13/12/2016 al Reg. Part. 5.356:

- All'atto della notifica del pignoramento il bene oggetto di pignoramento censito al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, al foglio 7 particella 278 con categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, era intestato a XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX l'XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera nuda proprietà, a XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX e a XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per l'intero usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento in forza di atto ricevuto dal Notaio Mario Danielli in data 7 novembre, trascritto a Fermo il 13 novembre 1989 al Reg. Part. n. 4972, con il quale i sig.ri XXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXX, riservandosi il relativo usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento, hanno donato al sig. XXXXXXXXXXX la nuda proprietà delle originarie particelle 267, 278 e 279 del foglio 7 del Comune di Petritoli (la fusione delle quali ha generato l'attuale particella 278);
- Ai sig.ri XXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXX le originarie particelle 267, 278 e 279 del foglio 7 del Comune di Petritoli (la fusione delle quali ha generato l'attuale particella 278) sono pervenute con atto ricevuto dal Notaio Luciano Varriale trascritto a Fermo il 22 luglio 1988 al Reg. Part. 3121, con il quale il Comune di Petritoli ha trasferito ai sig.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX (indicati in atto come coniugi in regime di comunione legale dei beni) la piena proprietà delle originarie particelle 102, 266 e 267 (oggi indicate con l'unica particella 278) del foglio 7 del Comune di Petritoli.

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente (All.to 11 Ispezioni Ipotecarie Esecutata; All.to 12 Ispezione Ipotecaria immobile pignorato), l'immobile oggetto di pignoramento presenta le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 15/07/2000 - Registro Particolare 1067 Registro Generale 4799  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 559 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- ISCRIZIONE del 27/02/2008 - Registro Particolare 435 Registro Generale 2321 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 21/07/2015 - Registro Particolare 745 Registro Generale 4816 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 13/12/2016 - Registro Particolare 5356 Registro Generale 7934 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (All.to 13 Nota di Trascrizione Reg. Part. 5356 del 13/12/2016).

A seguito dell'assegnazione del bene, con asta giudiziaria, le formalità a carico del bene suindicate saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

In merito ai vincoli riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione, oltre alla presente risposta, sono stati indicati in quella al quesito E) e M).

**QUESITO I) – Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**

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

#### *1.1 Determinazione della superficie commerciale*

In riferimento alla superficie commerciale del bene lo scrivente, sulla base del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ha calcolato quanto a seguito;

- superficie lorda coperta di circa 142 m<sup>2</sup> (piani terra e primo, vani principali e accessori diretti);

- superficie lorda coperta di circa 55 m<sup>2</sup> (piano seminterrato 1 assimilabile a cantina, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori);
- superficie lorda scoperta di circa 23 m<sup>2</sup> (n. 2 balconi ai piani terra e primo, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

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

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 50% alla superficie lorda coperta, cantina al piano seminterrato 1, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 30% alla superficie lorda scoperta, n. 2 balconi ai piani terra e primo, pertinenza esclusiva di ornamento (es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.), comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Applicando tali coefficienti, si determina la seguente superficie commerciale:

- $(142_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) + (55_{MQ} \text{ DI SUP. COP. PERTINENZA ESCLUSIVA ACCESSORIA COMUNICANTE CANTINA PIANO S1} \times (1 - (1 - 0,5_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) + (23_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE} \times (1 - (1 - 0,3_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}))) = 142_{MQ} + 27,5_{MQ} + 6,9_{MQ} = 176,40 \text{ m}^2 \text{ di superficie commerciale dell'u.i.u..}$

### *1.2 Metodologia di stima*

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

### *1.3 Individuazione del valore di mercato ordinario*

Lo scrivente, per l'individuazione del valore di mercato ordinario, ha preso come riferimento di valore di mercato unitario, la media dei valori di mercato, in euro al metro quadro, rilevati sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 2 del Comune di Petritoli, fascia Centrale, zona Capoluogo e Dintorni codice di zona B1

(All.to 14 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 2- OMI), sia al Borsino Immobiliare (All.to 15 Borsino Immobiliare), pari a:

- 775 €/mq, valore di mercato medio riferito a Abitazioni civili con stato di conservazione normale (OMI) (media tra il valore minimo 650 €/mq e massimo di 900 €/mq);
- 809 €/mq, valore di mercato medio riferito a Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino immobiliare);
- pertanto il valore di mercato unitario medio è pari a:
- **792 €/mq** (media tra i due valori sopra individuati).

Pertanto il valore di mercato ordinario è pari a:

- **Valore di mercato ordinario ( $V_m$ )**

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. commerciale m<sup>2</sup></i>	<i>Valore unitario €/m<sup>2</sup></i>	<i>Valore di mercato ordinario (<math>V_m</math>) €</i>
Abitazione	176,40	792,00	139.708,80
<b>Valore di mercato ordinario complessivo bene</b>			<b>139.708,80</b>

I.4 Individuazione del valore di mercato reale del bene

Per l'individuazione del valore di mercato reale del bene, si sono rilevate caratteristiche specifiche dello stesso rispetto a beni simili presi a confronto, che determinano detrazioni di valore, rispetto a quello ordinario in quanto:

- In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, lo stato approvato e la planimetria catastale, e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito C); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella risposta al quesito C), potrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa **euro 25.000**.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza;

- i beni risultano occupati dal sig. XXXXXXXXXX e dalla famiglia, penalizzante dal punto di vista dell'appetibilità e conseguente minor numero di offerenti;
- i beni sono sottoposti a vendita forzata, penalizzante in termini di appetibilità sul mercato;

- manca la voltura catastale del diritto di usufrutto per morte del sig. XXXXXXXXXX, necessaria alla cancellazione del diritto di usufrutto della quota di 1/2 in capo al de cuius. Tale adempimento non è stato eseguito.

Alla luce di quanto su esposto, si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore del 30% rispetto all'ordinario.

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

$$139.708,80_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO BENE}} \times (1-0,30)_{\text{COEFF. DI CORREZIONE}} = \text{euro } 97.796,16 \text{ a cifra tonda } \mathbf{\text{euro } 98.000,00^1 \text{ di valore di mercato reale.}}$$

Lo scrivente, in riferimento a quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, ha rilevato che la gestione del fabbricato in oggetto, non si configura come condominio; pertanto non sono state riscontrate spese condominiali insolute.

Il valore di mercato reale unitario è pari a:

$$98.000_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE BENE}} : 176,40_{\text{MQ SUPERFICIE COMMERCIALE}} = \mathbf{\text{euro/mq } 555,56 \text{ di valore unitario.}}$$

**QUESITO L) - Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.**

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Petritoli, all'indirizzo Via San Vitale, Provincia di Fermo (All.to 04 Visura catastale per soggetto esecutati; All.to 05 Visure catastali storiche immobile; All.to 06 Estratto di mappa evidenziato).

Lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla divisione in lotti del bene oggetto di pignoramento; come indicato nelle precedenti risposte. Considerate le caratteristiche dell'immobili oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti, in quanto rappresenta un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

Pertanto si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

#### **Lotto Unico**

Diritto di **piena proprietà** dei beni così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Petritoli	7	278	-	A/2-3	7 vani	263,91	S1-T-1

Indirizzo: VIA SAN VITALE n. SNC Piano S1-T-1.

<sup>1</sup> Valore di mercato reale, tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistica stimati nella risposta al quesito C) in complessivi **euro 25.500**;

In sede di sopralluogo si è constatato che il numero civico affisso sulla parete della porta di ingresso al piano terra dell'abitazione è il 2 di C.da Montoro (come indicato nel certificato di residenza del sig. XXXXXXXXXXX).

Valore di mercato reale complessivo: **euro 98.000**

Superficie commerciale: **mq 176,40.**

Prezzo a base d'asta: euro 98.000.

La particella 278 in cui insiste il fabbricato, confina a nord con le particelle 163 e 265, a est e sud con la particella 163 e ad ovest con la particella 102.

**QUESITO M) – Provveda l'esperto 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'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXX (esecutato), dalla sig.ra XXXXXXXXXXX (moglie) e da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(figli di XXXXXXXXXXX) (All.to 16 Certificati di residenza storici occupanti), mentre la sig.ra XXXXXXXXXXX – eseguita e mamma del sig. XXXXXXXXXXX come constatato in sede di sopralluogo risiede nell'immobile in aderenza non oggetto di esecuzione (All.to 17 Certificato di residenza storico sig.ra XXXXXXXXXXX).

Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate di Fermo, *“si comunica che a partire dall'anno 2002 alla data odierna, e relativamente ai dati catastali forniti, i Sigg.*

*- XXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*- XXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*- XXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*NON risultano aver posto in essere locazioni, comodati o leasing”* (All.to 18 Risposta

Agenzia Entrate).

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

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile Dott. Ciccalè, il Comune di Petritoli non risulta nell'elenco dei Comuni che sono stati assoggettati agli usi civici in quanto con molta probabilità non ha mai presentato usi civici.

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

**QUESITO N) – Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Interrogato il Tecnico del Comune di Petritoli (All.to 19 Risposta Comune Petritoli Esproprio), *“A seguito della richiesta ricevuta al Prot. n. 5150 del 04/07/2023 con la quale si richiedevano informazioni relative all'immobile identificato al Catasto Fabbricati Foglio 7, Part. 278, indirizzo C.da Montoro n 2 (indirizzo al catasto: Via San Vitale snc) si specifica che tale immobile non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblico utilità.”*

**QUESITO O) – Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Si allega alla presente relazione la planimetria catastale dell'unità immobiliare urbana, che dovrà essere aggiornata come indicato nelle risposte ai quesiti C) e F) (All.to 07) e relativo allegato fotografico (All.to 20 Allegato fotografico).

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

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Petritoli, all'indirizzo Via San Vitale, Provincia di Fermo (All.to 04 Visura catastale per soggetto esecutati; All.to 05 Visure catastali storiche immobile; All.to 06 Estratto di mappa evidenziato).

Lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla divisione in lotti del bene oggetto di pignoramento; come indicato nelle precedenti risposte. Considerate le caratteristiche dell'immobili oggetto di pignoramento rilevate in sede di sopralluogo non è necessario realizzare frazionamenti, in quanto rappresenta un unico lotto già nello stato di fatto attuale.

Pertanto si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

### **Lotto Unico**

Diritto di **piena proprietà** dei beni così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<b>Comune</b>	<b>Fg</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
Petritoli	7	278	-	A/2-3	7 vani	263,91	S1-T-1

Indirizzo: VIA SAN VITALE n. SNC Piano S1-T-1.

In sede di sopralluogo si è constatato che il numero civico affisso sulla parete della porta di ingresso al piano terra dell'abitazione è il 2 di C.da Montoro (come indicato nel certificato di residenza del sig. XXXXXXXXXX); inoltre si è accertato che l'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXX (esecutato), dalla sig.ra XXXXXXXXXX (moglie) e da XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX (figli di XXXXXXXXXX) (All.to 16 Certificati di residenza storici occupanti), mentre la sig.ra XXXXXXXXXX – esecutata e mamma del sig. XXXXXXXXXX come constatato in sede di sopralluogo risiede nell'immobile in aderenza non oggetto di esecuzione (All.to 17 Certificato di residenza storico sig.ra XXXXXXXXXX).

Valore di mercato reale complessivo: **euro 98.000**

Superficie commerciale: **mq 176,40.**

Prezzo a base d'asta: **euro 98.000.**

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato da cielo a terra costituito da unica u.i.u., censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Petritoli al foglio 7 particella 278 (categoria A/2 – Abitazione di tipo civile), all'indirizzo Via San Vitale.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani; seminterrato 1, terra, primo e secondo sottotetto, e presenta piccola corte che circonda il fabbricato in cui è stato realizzato un accessorio precario abusivo, utilizzato come rimessa auto - ripostiglio con forno.

Da quanto emerso dalla consultazione degli atti di provenienza, dall'accesso agli atti, e in riferimento alla mappa d'impianto databile agli anni '40 del 1900, lo stesso fabbricato è stato costruito in data antecedente agli anni '40 del 1900 in quanto l'area di sedime dell'originario fabbricato è riportata in tale mappa.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sul fabbricato e, trattandosi di cessione forzosa da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

### **P.1 Descrizione u.i.u.**

Il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Petritoli al foglio 7 particella 278 con categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, è un'abitazione che si sviluppa su quattro piani di cui il

secondo sottotetto non rappresentato in planimetria (All.to 07 Planimetria catastale u.i.u.); tutti i piani sono collegati da scala interna.

Il fabbricato presenta porta di accesso al piano seminterrato 1 e al piano terra.

L'u.i.u. ha una superficie lorda coperta di circa 142 m<sup>2</sup> e altezza media di circa 2,72 m dei piani terra e primo (vani principali e accessori diretti), di circa 55 m<sup>2</sup> con altezza variabile dai 2,42 m ai 2,53 m circa del piano seminterrato 1 assimilabile a cantina (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e superficie lorda scoperta - n. 2 balconi ai piani terra e primo (pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) di circa 23 m<sup>2</sup>. In merito alla superficie del piano sottotetto, si è ritenuto opportuno non considerarla nel computo, in quanto ad oggi una piccola parte supera 1,5 metri di altezza e, essendo allo stato grezzo e priva di pavimento, in caso di realizzazione dello stesso si ridurrebbe ulteriormente; inoltre considerando che è pertinenza esclusiva di ornamento, solo il 50% della superficie rientrerebbe nel calcolo della superficie commerciale.

Il piano seminterrato 1 è composto da due stanze, di cui una con due piccoli locali, assimilabile a cantina.

Il piano terra è composto da ingresso/soggiorno/sala da pranzo, cucina, corridoio, n. 1 camere da letto e n. 1 wc; è presente n. 1 balcone, che dal lato sud, in cui è presente la porta di ingresso del piano terra, arriva fino a metà del lato est. Ci si accede anche dalla portafinestra del locale ingresso/soggiorno/sala da pranzo.

Il piano primo è composto da corridoio, n. 3 camere da letto e bagno; nella camera da letto sud che presenta cabina armadio, e la scala che consente l'accesso al piano secondo/sottotetto. Lungo tale scala è stato realizzato un w.c., rappresentato in planimetria.

Il piano secondo/sottotetto è un unico locale allo stato grezzo.

Nel complesso si presenta in discrete condizioni generali, con segni di normale usura dovuti all'utilizzo del bene.

In riferimento agli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma.

## **P.2. Breve descrizione dello Stato Urbanistico**

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, lo stato approvato e la planimetria catastale (difformità planimetriche, prospettiche e volumetriche), e allo scopo di regolarizzare le difformità emerse, si dovrà procedere secondo quanto descritto nella risposta al quesito C); solo successivamente al buon esito della pratica come indicato nella risposta al quesito C), potrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa **euro 25.000**.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se n'è tenuto conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

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

Si allega alla presente la perizia in versione Privacy (All.to 21 Perizia Privacy).

**QUESITO R) – Provveda l'esperto ad allegare altresì la check-list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'art. 567, II co.c.p.c in modalità telematica PCT.**

Si allega alla presente relazione la check-list dei principali controlli (All.to 22 Check-list) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (All. 23 Foglio riassuntivo identificativi catastali).

**Allegati:**

1. Certificati anagrafici sig.XXXXXXXXXX;
2. Certificati anagrafici sig. XXXXXXXXXXX;
3. Certificati anagrafici sig.ra XXXXXXXXXXX;
4. Visura catastale per soggetto esecutati;
5. Visure catastali storiche immobile;
6. Estratto di mappa evidenziato;
7. Planimetria catastale u.i.u.;
8. Concessione n. 89/039 del 25 ottobre 1989 e progetti;
9. Concessione n. 89/046 del 20 dicembre 1989 e progetti;
10. Estratto P.R.G. online e N.T.A.;
11. Ispezioni Ipotecarie Esecutati;
12. Ispezione Ipotecaria immobile pignorato;
13. Nota di Trascrizione Reg. Part. 5356 del 13/12/2016;
14. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 2- OMI;
15. Borsino Immobiliare;
16. Certificati di residenza storici occupanti;
17. Certificato di residenza storico sig.ra XXXXXXXXXXX
18. Risposta Agenzia Entrate;
19. Risposta Comune Petritoli Esproprio;
20. Allegato fotografico;
21. Perizia Privacy;
22. Check-list;
23. Foglio riassuntivo identificativi catastali;
24. Verbale di sopralluogo.

Porto San Giorgio  
06/10/2023

CTU  
Dott. Agr. Ugo Pazzi  
*(Firmato digitalmente)*