

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare n. 83/2021

PARTI RICORRENTI

Creditore procedente

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

CONTROPARTE

Debitore esecutato

[REDACTED] - rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

G.E. Dott.ssa Domizia Perrone

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Domizia Perrone dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2021 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED])

DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
residente nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in Via [REDACTED] n. [REDACTED]

La sottoscritta Arch. Roberta Medori, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 153 e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata C.T.U. nella procedura in oggetto in data 29/11/2022.

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

QUESITI PRELIMINARI

1. Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

QUESITI PERITALI

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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;

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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;

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

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

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

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

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

SVOLGIMENTO INCARICO

QUESITI PRELIMINARI

QUESITO 1

Precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 01/10/2021 ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. e redatta dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]).

In riferimento all'immobile pignorato, la suddetta certificazione risale ad un atto di acquisto originario risalente al 1977 e quindi trascritto in data antecedente di oltre vent'anni la trascrizione del pignoramento avvenuta nel 2021.

Come meglio riportato al quesito 8 della presente relazione, con il suddetto atto l'esecutato ha acquistato il terreno su cui è stato edificato l'immobile attualmente pignorato.

Non sussistendo, sino ad oggi, atti successivi riguardanti l'immobile pignorato, risulta la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile.

QUESITO 2

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

del pignoramento) sono riportati nella detta certificazione. In particolare, come risulta dal mappale del 23/11/1990, l'attuale particella 260 deriva dell'unione delle due particelle 260 e 148 che compaiono nell'atto di acquisto.

QUESITO 3

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

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

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

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

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

Lo scrivente perito ha provveduto all'acquisizione dei seguenti certificati sullo stato civile dell'esecutato di cui si riportano gli esiti (*Allegato n. 1- Certificati Stato Civile del debitore*):

- Certificato di residenza, acquisito presso il Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
 - [REDACTED] è nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED]) - Atto n. [REDACTED] parte 1 serie A - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED] risulta iscritto all'indirizzo Via [REDACTED] n. [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED])
- Certificato di Stato di Famiglia, acquisito presso il Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), Ufficio Anagrafe, da cui risulta che il signor [REDACTED] è iscritto nella famiglia anagrafica composta da:
 - [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
 - [REDACTED] Francesca nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
- Certificato anagrafico di Matrimonio, acquisito presso il Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), Ufficio Anagrafe, da cui risulta che:
 - [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] con [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] ([REDACTED])
- Estratto del Registro Atti di Matrimonio, (Anno [REDACTED], Num. 2, Parte 1, Ufficio 1) acquisito presso il Comune di [REDACTED] - Ufficio Stato Civile, da cui risulta che:
 - [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] e che i medesimi hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno [REDACTED].

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

Nelle annotazioni a margine del suddetto documento risulta che:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Con atto in data [REDACTED], Rep. N. [REDACTED] a rogito del notaio Dr. [REDACTED], iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Ascoli Piceno, è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] il 10/10/1952.
- Con atto in data [REDACTED], Rep. [REDACTED] a rogito del notaio Dott. [REDACTED] del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo, i coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], hanno svincolato dal fondo patrimoniale costituito con atto a mio rogito in data [REDACTED], rap [REDACTED], le unità immobiliari site nel Comune di [REDACTED] () alla Via [REDACTED] n. [REDACTED], distinti al NCEU al foglio 14 con le particelle 9567 sub 2 e sub 3.
- Con atto in data [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] Racc. 16803, al rogito del notaio avv. [REDACTED] del distretto notarile di Macerata e Camerino, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], convengono di sciogliere il vincolo di fondo patrimoniale costituito con atto a rogito del notaio dott. [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], limitatamente alla porzione di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (foglio 9 particella 260 sub 5).
- Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di [REDACTED] in data [REDACTED], di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello Stato civile, al n. [REDACTED] parte due serie C anno [REDACTED], e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei precedenti registri, al n. [REDACTED] parte 2 serie C anno [REDACTED], i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] cui al matrimonio controscritto si sono separati”.

Alla data dell'acquisto dell'immobile (1977), l'esecutato era ancora celibe. Il pignoramento è stato notificato solo al sig. [REDACTED] poiché in quella data (2021) era coniugato ma in regime della separazione dei beni.

QUESITI PERITALI

QUESITO 1

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

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce porzione di un fabbricato a prevalente destinazione industriale di tre piani fuori terra con corte esterna, sito nel Comune di Montegranaro in Via Dolomiti n. 63 e consiste in un **laboratorio industriale con uffici e servizi** disposto al piano seminterrato.

L'area su cui insiste il fabbricato, censita al NCEU del Comune di Montegranaro al foglio 9 p.lla 260, confina a nord con la p.lla 312 un terreno di proprietà della ditta [REDACTED] a est con la p.lla 699 un lotto edificato di proprietà della ditta [REDACTED] a ovest con la p.lla 183 sede di via Dolomiti di proprietà del Comune di Montegranaro e a sud con la p.lla 147 sede di via Alpi di proprietà del Comune di Montegranaro (*Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale*).

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

Considerando che il bene pignorato è costituito da un unico immobile e di proprietà per 1/1 dell'unico esecutato, lo scrivente perito ritiene opportuno e giustificata la vendita dello stesso in un **UNICO LOTTO**.

Dati catastali dell'immobile pignorato:

L'immobile risulta così censito al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro (*Allegato n. 3 – Visura Storica Catastale per immobile*):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
Montegranaro	9	260	7	D/7	Euro 3.088,41

Indirizzo: Via Dolomiti n. 61 - Piano S1

Dalla visura dell'immobile sopra indicato lo stesso risulta intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], **proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

Osservazione: l'indirizzo dell'immobile riportato nella visura catastale risulta via Dolomiti n.61, in realtà il numero civico corretto è n.63 seppur l'accesso al bene, come descritto al quesito successivo, avviene da via Alpi.

QUESITO 2

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

Individuazione del bene pignorato

Come già precisato al quesito 1, il bene di che trattasi fa parte di un edificio a prevalente destinazione industriale sito nel Comune di Montegranaro (FM), in via Dolomiti n. 63.

Zona-contesto

Il fabbricato è stato originariamente costruito all'interno della Lottizzazione a destinazione industriale approvata dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 715 del 09/03/1973 e convenzionata

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

con il Comune di Montegranaro come da atto del 14/06/1974 reg.to a Fermo il 06/08/1974 al n. 2211 Vol. 2.1

Oggi la zona ricade nella frazione “Villa Luciani” posta a nord rispetto al Comune di Montegranaro, da cui dista circa 5,00 Km.

L'area è caratterizzata da un tessuto produttivo, artigianale e commerciale costituito perlopiù da capannoni e magazzini di discreta qualità. La zona gode di una buona accessibilità ed è facilmente raggiungibile anche dall'A14 grazie alla vicinanza della strada S.S. 77 della Val di Chienti.

Tipologia dell'immobile

Come risulta dall'elaborato planimetrico catastale che il CTU ha provveduto ad acquisire (*Allegato n. 4 - Elaborato planimetrico catastale*), il bene oggetto di valutazione occupa il piano seminterrato di un fabbricato a destinazione produttiva che si sviluppa per ulteriori tre piani fuori terra, dotati di ingressi autonomi sul lato ovest con corti esterne separate.

In particolare al piano terra è posto un altro laboratorio industriale identificato catastalmente con il sub 14 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e un alloggio identificato catastalmente con il sub 17 di proprietà del sig. [REDACTED]; il piano primo è costituito da un alloggio ad uso abitativo identificato catastalmente con il sub 5 e di proprietà del sig. [REDACTED] mentre il piano secondo è identificato catastalmente con il sub 18 come unità in corso di definizione catastale di proprietà del sig. [REDACTED].

Dalla planimetria catastale (*Allegato n. 5 – Planimetria Catastale*) e dal sopralluogo effettuato risulta che il bene oggetto di valutazione si compone di:

un ampio spazio destinato a laboratorio industriale con un locale ad uso ufficio, uno spogliatoio, due bagni divisi donne e uomini e di una zona destinata ad uffici amministrativi con all'interno altri due uffici e un locale a uso deposito (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica*).

All'interno dell'immobile ricadono un vano ex ascensore, un vano scala (identificato catastalmente con il sub 13) e un locale ex centrale termica (identificato catastalmente con il sub 9), inaccessibili dal laboratorio stesso, che costituiscono beni comuni del condominio seppur sulla pianta catastale il vano ascensore è indicato come ripostiglio del laboratorio.

Il laboratorio ha la parete ovest contro-terra mentre gli altri tre prospetti sono aperti sulla corte esterna di pertinenza ed identificata catastalmente con il sub 16 come bene comune. Alla corte si accede attraverso un cancello scorrevole da via Alpi nonostante, come osservato al quesito precedente, l'indirizzo dell'immobile risulti essere via Dolomiti n. 63. La corte, in gran parte asfaltata e utilizzata come parcheggio, spazio di manovra e stoccaggio, è recintata lungo il lato sud da una ringhiera su cordolo in c.a., mentre sul lungo il lato est è delimitata da una rete metallica.

All'interno della suddetta corte è stato costruito, in adiacenza al lato sud del bene, un garage/deposito coperto (5,00 mt x 9,00 mt) con ingresso sulla corte comune, identificato catastalmente con il sub 10 di proprietà dello stesso esecutato sig. [REDACTED] ma non oggetto di pignoramento (*Allegato n. 7 – Pianta architettonica rilevata e quotata*).

Un'ampia apertura sul lato est con battenti in ferro permette l'accesso carrabile al laboratorio, una porta ad ante scorrevoli posta sul lato sud funge da ingresso pedonale alla zona amministrativa mentre una seconda porta, sempre sul lato sud, permette l'accesso di servizio (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica*).

Il fabbricato, la cui costruzione risale al 1978, presenta per il laboratorio una struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri 40 x 40 cm in cemento prefabbricato e solaio in lastre prefabbricate con altezza interna pari a 4,12 mt. La tamponatura di detta intelaiatura è costituita da pannelli di C.A. prefabbricati di circa 20 cm di spessore, faccia esterna liscia con finestre a nastro in alluminio e vetro; il corpo di fabbrica che ospita gli uffici e i servizi, presenta una struttura portante in c.a. con solai in latero cemento; le pareti esterne presentano un rivestimento in klinker con struttura portante a vista.

Le finiture interne sono in generale di discreta fattura. Alcuni divisori interni sono costituiti da pannelli prefabbricati in pvc intelaiati. L'ufficio n.3 interno al laboratorio è costituito da pareti in cartongesso dello spessore di cm 8, con sovrastante tinteggiatura chiara. L'ufficio n.1 presenta un controsoffitto in cartongesso con un'altezza interna di 3,50 mt, mentre l'altezza interna del resto della zona amministrativa e dei bagni è pari a 4,24 mt.

Gli infissi esterni, risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione, sono in alluminio e muniti tutti di inferriate di sicurezza.

L'ufficio n.2 presenta un pavimento in mattonelle di ceramica monocottura mentre i pavimenti della restante zona amministrativa e del laboratorio sono di recente realizzazione e in battuto di calcestruzzo con superficie lisciata al quarzo.

I due servizi igienici risultano completi di tutti gli apparecchi sanitari necessari e sono piastrellati con ceramiche smaltate sino ad un'altezza di ml 2,00; quello degli uomini ha due wc separati mentre quello delle donne è dotato di doccia.

Gli impianti presenti (idrico ed illuminotecnico) sono funzionanti seppur da revisionare. L'impianto di riscaldamento è assente.

Nel complesso l'immobile, per quanto ispezionato, risulta in discreto stato di conservazione sia internamente che esternamente.

Calcolo superfici interne:

Come risulta dalla pianta rilevata e quotata (*Allegato n. 7 – Pianta architettonica rilevata e quotata*), gli spazi interni del bene pignorato hanno le seguenti superfici:

Laboratorio industriale (escl. vano ascensore)	di 600,50 mq;
Ufficio n.1 e ingresso	di 43,10 mq;
Ufficio n.2	di 19,50 mq;
Ufficio n.3	di 14,40 mq;
Locale deposito	di 13,60 mq;
Spogliatoio con ingresso	di 29,00 mq;
Bagno uomini	di 7,40 mq;
Bagno donne	di 6,00 mq.

Il tutto per una superficie interna calpestabile di 733,50 mq al netto delle murature esterne ed interne. Come risulta dal rilievo architettonico effettuato e come meglio specificato al quesito 9, l'unità immobiliare si sviluppa sulla seguente Superficie Utile Lorda, comprensiva dei muri perimetrali di proprietà (con esclusione del vano scala bene comune e dell'ex vano ascensore):

S.U.L. laboratorio + zona uffici e servizi pari a **774,00 mq**

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

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

QUESITO 3

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

Il fabbricato è stato realizzato successivamente il 2 settembre 1967. L'inizio della sua costruzione risale al 1978, così come meglio specificato al punto 4.

QUESITO 4

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 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.

Dalla documentazione edilizia depositata nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Montegranaro, risultano i seguenti atti concessori con cui sono stati autorizzati lavori che interessano il bene oggetto della presente perizia (*Allegato n. 8 - Copie Concessioni Edilizie*):

- **Concessione di eseguire attività edilizia n. 11/78** (prot. 5845), rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] in data **01/03/1978** per autorizzare i lavori di costruzione di un laboratorio industriale;
- **Licenza edilizia n. 92/80** (prot. 2380), rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] in data **21/04/1981** per eseguire i lavori in variante in corso d'opera per modifiche interne, dei volumi e per ricavare altra abitazione del proprietario oltre a quella esistente del custode (con parere contrario alla realizzazione della sopraelevazione per la costruzione di altra unità abitativa);

- **Concessione di eseguire attività edilizia n. 72/82** (prot. 2625), rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] in data **21/05/1985** per la costruzione di un garage coperto adiacente al fabbricato;
- **Concessione di eseguire attività edilizia n. 15/84** (prot. 9063), rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] nel **1984** per realizzare recinzione lotto;
- **Concessione di eseguire attività edilizia n. 130/87** (prot. 5845), rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] in data **17/12/1987** per autorizzare i lavori di costruzione di una piscina scoperta;
- **Concessione di eseguire attività edilizia n. 11/78-A** (prot. 4316), rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] in data **29/03/1988** per rinnovo concessione edilizia n. 11/78 del 01/03/1978;
- **CIL per interventi di edilizia libera pratica n. 2016/43 del 05/02/16** (prot. 1932), autorizzazione rilasciata dal Comune di Montegranaro al signor [REDACTED] per il rifacimento e ripristino della pavimentazione interna di tipo industriale.

Agli atti non è stato possibile reperire alcuna Autorizzazione di Abitabilità

Verifica regolarità edilizia-urbanistica

Rispetto la planimetria catastale e la pianta allegata a quella che risulta essere l'ultima Concessione edilizia di interesse (Licenza edilizia n. 92/80 del 21/04/1981), tra l'altro non conformi tra loro, si accertavano all'atto del sopralluogo le seguenti difformità (*Allegati nn. 5-7-8*):

- l'ingresso di accesso all'ufficio n.1 è stato arretrato con la creazione di un vano-ingresso intermedio;
- è stato inserito un vano destinato a spogliatoio con aggiunta di tramezzi in pannelli prefabbricati in pvc;
- l'accesso al vano ex ascensore (che sul catastale è indicato come ripostiglio del laboratorio mentre nella pratica edilizia autorizzata compare come vano comune ascensore), è stato murato rendendolo non accessibile;
- l'accesso al vano scala condominiale è stato murato rendendolo non accessibile;
- all'interno del laboratorio è stato costruito un locale (4,00 ml x 4,10 ml) ad uso ufficio n.3 con tramezzi in cartongesso;
- l'ufficio n.1, rispetto a quanto autorizzato, è stato separato dal laboratorio con l'aggiunta di un tramezzo di pannelli prefabbricati in pvc;
- la superficie del confinante locale a uso comune ex centrale termica, rispetto a quanto autorizzato, è maggiore, con conseguente riduzione della superficie del laboratorio.

Si precisa che le opere effettuate sono comunque conformi agli strumenti urbanistici e, non prevedendo aumento volumetrico, sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria (art. 3 c.1 DPR 380/01).

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto, per le opere ascrivibili alla manutenzione straordinaria, è possibile presentare la CILA in sanatoria con relativo pagamento

della sanzione che consenta di ripristinare la conformità edilizia di tutte le opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. Oltre alla presentazione della relativa pratica edilizia, occorrerà provvedere anche all'aggiornamento catastale.

La stima del costo totale per sanare lo stato di fatto ammonta a circa € **3.500,00** comprensiva di sanzione e diritti di istruttoria, compenso professionale per la redazione degli elaborati, presentazione della pratica al Comune e aggiornamento catastale.

QUESITO 5

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

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

Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Montegranaro risulta che, l'area su cui è stato costruito il bene oggetto di pignoramento, ricade in:

- *Zone D – Zone Industriali di Completamento ubicate nell'area cittadina ed esistenti all'approvazione del PRG (art. 48 delle N.T.A.)*

L'immobile non risulta soggetto a vincoli di interesse storico architettonico o paesaggistici né ricade in zone di rispetto prescritte da leggi vigenti.

QUESITO 6

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

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le attuali risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo Ufficio del Territorio Servizi Catastali indicate già nel precedente quesito n.1.

QUESITO 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica di pignoramento (Nota di trascrizione: Reg. Gen. n. 7013, Reg. Part. n. 5451, del 09/08/2021), la parte eseguita sig. [REDACTED] era intestatario del bene oggetto della

presente perizia, come **unico proprietario per la quota di 1/1**, in forza dell'atto di acquisto specificato al quesito successivo.

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

QUESITO 8

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

Verifica della provenienza del bene

Dalla visura storica dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento e dalla ispezione ipotecaria, risulta che lo stesso è pervenuto all'esecutato [REDACTED] in forza di:

Atto notarile di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del 20/12/1976, Rep. n. 30448, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Fermo il **15/01/1977** ai nn. 242 reg. gen. e 208 reg. part. con cui il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED].

Nel periodo ultra ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare interessata ha formato oggetto dei seguenti atti pregiudizievoli (*Allegato n. 9 – Ispezione ipotecaria*):

1) TRASCRIZIONE del 07/11/2003 - Registro generale n. 9921, Registro particolare n. 6469. Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Rep. 1447/2003 del 29/07/2003

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione (su vari immobili tra cui l'unità immobiliare pignorata)

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

2) TRASCRIZIONE del 12/11/2003 - Registro generale n. 10022, Registro particolare n. 6524. Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Rep. 1446/2003 del 29/07/2003

Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione (su vari immobili tra cui l'unità immobiliare pignorata)

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

3) ISCRIZIONE del 01/07/2014 - Registro generale n. 4530, registro particolare n. 616. Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Rep. 33634/14849 del 30/06/2014

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo, durata anni 15 e mesi 18

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

4) TRASCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro generale n. 7013, registro particolare n. 5451.

Verbale di Pignoramento Immobile in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Fermo del 09/07/2021 Rep. n. 1863.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro: [REDACTED] (per la quota di 1/1 di proprietà)

Dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti non risulta a tutt'oggi la sussistenza di altri vincoli, oneri, pesi, servitù o diritti di usufrutto gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

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

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

QUESITO 9

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO UNITARIO di immobili simili a quelli in oggetto

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

I dati utilizzati si riferiscono al 1° semestre del 2023 (ultimo pubblicato) e a fabbricati siti nel comune di Montegranaro ricadenti in zona "E-Suburbana/VILLA LUCIANI".

Per Laboratori in normale stato conservativo si prevede un valore di mercato con un range che va da un minimo di €. 530,00 a un massimo di €. 660,00 per mq di superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della posizione dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 595,00 al mq.

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

I dati utilizzati si riferiscono a fabbricati siti nel comune di Montegranaro ricadenti in zona "ZONA PERIFERICA – VILLA LUCIANI".

Per Laboratori il valore di mercato rilevato dall'osservatorio dei beni immobiliari e riferito al metro quadro di superficie commerciale lorda prevede un range che va da un minimo di €. 293,00 a un massimo di €. 489,00.

Tenendo conto della posizione e dell'età dell'immobile, si decide di utilizzare un valore unitario di riferimento prossimo al valore medio pari a € 391,00 al mq

Tenendo conto di entrambi i valori si ottiene un:

$$\text{VALORE MEDIO UNITARIO} = (\underline{595,00} \text{ €/mq} + \underline{391,00} \text{ €/mq}) / 2 = \underline{493,00 \text{ €/mq}}$$

Tale valore viene confermato anche da una ricerca su agenzie immobiliari e su web da cui si rileva un range che va da un minimo di 390,00 €/mq a un massimo di 595,00 €/mq con un valore medio pari a 492,50 €/mq

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

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

Caratteristiche	Vetustà	Zona	Piano	Manutenzione
Descrizione	<i>Anno costruzione (da 20 a 45 anni)</i>	<i>Servita e dotata infrastrutture</i>	<i>Piano seminterrato con accesso carraio</i>	<i>Discreta</i>
Coefficiente	0,90	1,10	0,95	0,95
Caratteristiche	Funzionalità	Impianti	Rifiniture	Disponibilità
Descrizione	<i>Buona</i>	<i>da revisionare</i>	<i>Ordinarie</i>	<i>Occupato con contratto di locaz. a uso industr.</i>
Coefficiente	1,05	0,95	1,00	0,80
Coefficiente Correttivo Globale			0,71	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

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

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad in scala 1:200 (*Allegato n. 7 – Pianta architettonica rilevata e quotata*), emerge la seguente superficie lorda dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

LOTTO UNICO - Superficie Lorda Commerciale			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di destinazione	SLC (mq)
Laboratorio con uffici e servizi piano seminterrato	774,00	1,00	774,00
Totale Superficie Lorda Commerciale laboratorio			774,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari:

LOTTO UNICO			
Superficie Commerciale Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore dell'immobile parziale (€)	Coefficiente correttivo
774,00	493,00	381.582,00	0,71
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		€ 270.923,22	

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

spese sanatoria e aggiornamento catastale € 3.500,00

pertanto: € 270.923,22 VALORE UNITA' IMMOBILIARE – € 3.500,00 SANATORIA = € 267.423,22

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

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

Totale valore di stima
LOTTO UNICO
€ 267.400,00
(duecentosessantasettemilaquattrocento/00)

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

QUESITO 10

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

Lo scrivente perito, come già precisato al quesito 1, ha ritenuto opportuno mantenere il compendio immobiliare pignorato in un **unico lotto**; il valore complessivo, le superfici corrispondenti e i confini, sono stati specificati rispettivamente nei quesiti 9 e 2.

QUESITO 11

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.

Da quanto verificato al momento del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti, l'intero immobile risulta occupato dalla "██████████" con sede in ██████████ alla Via ██████████ e avente Partita Iva ██████████, ditta che produce macchine e apparecchiature per l'industria calzaturiera. Il bene infatti è ingombro dei beni, mobilio e macchinari necessari per l'attività che vi viene svolta.

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

La ditta suddetta occupa l'immobile in forza di contratto di locazione a uso industriale (*All. 10 - Contratto di locazione*) stipulato con il debitore in data 15 aprile 2016 e registrato in data 28 aprile 2016 a Fermo al n. 1488. La durata prevista è di 6+6 anni; alla prima scadenza, intervenuta il 15 aprile del 2022, il contratto si è rinnovato automaticamente fino al 15 aprile del 2028.

Detto contratto può dirsi opponibile alla presente procedura esecutiva essendo stato stipulato in data anteriore a quella del pignoramento del 09/08/2021, seppur il rinnovo è successivo.

Il canone previsto è pari a euro 1.600,00 mensili che, verificate le risultanze derivanti dalle quotazioni della banca dati dell'agenzia delle entrate confrontate con i valori di mercato libero, le dimensioni del cespite, la sua ubicazione e lo stato di manutenzione, a parere di questo perito possono dirsi congrue.

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico e il diritto sui beni dei due debitori pignorati è di piena proprietà.

Il fabbricato ove è inserita l'unità immobiliare pignorata non ha formalmente costituito un condominio, pertanto non sono dovute spese condominiali.

QUESITO 12

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

Dagli accertamenti eseguiti, il bene immobile pignorato precedentemente descritto, non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

La pianta quotata del bene in scala 1:200 e la documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni, sono allegati alla presente relazione di perizia (*Allegato n. 6 - Documentazione fotografica; Allegato n. 7 - Pianta architettonica rilevata e quotata*).

QUESITO 14

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

Si veda l'allegato n. 11

QUESITO 15

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

Si veda l'allegato n. 12

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

QUESITO 16

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

Alla presente perizia si allega la check list, in formato .pdf, dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (*Allegato n. 13 - Check list*).

Alla presente perizia è allegato altresì un foglio riassuntivo, in formato .pdf, di tutti gli identificativi catastali del bene periziato con esempio di Manifesto d'Asta del Lotto da utilizzare nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (*Allegato n. 14 - Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta*).



G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori

Conclusioni

La presente perizia, costituita da n. 22 (ventidue) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) Certificato Stato Civile del debitore (c. stato famiglia, c. di residenza, c. anagrafico di matrimonio, estratto atto di matrimonio)
- 2) Estratto di mappa catastale Fg. 9 p.lla 260
- 3) Visura Storica Catastale per immobile Fg. 9 p.lla 260 sub. 7
- 4) Elaborato Planimetrico Catastale Fg. 9 p.lla 260 ed elenco sub
- 5) Planimetria catastale Fg. 9 p.lla 260 sub. 7
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Pianta architettonica rilevata e quotata
- 8) Copie Concessioni edilizie con elaborati
- 9) Ispezione ipotecaria
- 10) Contratto di locazione
- 11) Succinta descrizione del Lotto Unico
- 12) 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)
- 13) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II cpc.
- 14) Foglio riassuntivo c.d. Manifesto d'Asta Lotto Unico

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

Fermo li 12 gennaio 2024

Il CTU
Arch. Roberta Medori

G.E.: Dott. Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Roberta Medori