

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Piazzale Carducci, 12 – 61121 PESARO
Tel. 0721/697225 – Fax 0721/697349

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.182/17 R.G.



 **PROMOSSA DA: BANCO BPM SPA**

 **NEI CONFRONTI DI: **** OMISSIS ******

ESPERTO INCARICATO:

Dott. Ing. Marta Moraschini

Via Gagarin n.18, 61037 Mondolfo

Cell. 327/6842420

PEC: marta.moraschini1@ingpec.eu

EMAIL: marta.moraschini@gmail.com

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE R.G. N.182/17 – G.E. Dott. DAVIDE STORTI

Promossa da:

- Banco BPM s.p.a. con sede in Milano Piazza Meda 4, p.iva 09722490969;

Nei confronti di:

- **** OMISSIS ****, nato a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, c.f. **** OMISSIS ****;
- **** OMISSIS ****, nata a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, c.f. **** OMISSIS ****.

INCARICO

Con decreto del Primo Marzo 2018, la sottoscritta Ing. Marta Moraschini, residente in via Gagarin n.18 in Mondolfo, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pesaro ed Urbino al n.1558, veniva nominata in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva R.G. n.182/2017, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale ordinario di Pesaro, Dott. Davide Storti – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

In data 04 Marzo 2018, prestato il giuramento di rito con accettazione dell'incarico, le venivano affidati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, (...).

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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorso i cinque 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 effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificarsi 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, verificarsi, 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 rilasciata dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985;
6. Ad indentificare 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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto 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;
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 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;
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 di locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per un'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 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante

da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 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 pertinenti rispetto alla procedura di vendita;
16. Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il CTU, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 del codice civile, per il giorno **14 Giugno 2018**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Al CTU vengono concessi novanta giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PTC.

PREMESSA

Dagli estremi dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto in data 13 Ottobre 2017 al Registro Particolare n.7148 Ufficio provinciale di Pesaro, è emerso che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili:

- **Bene n.1:** appartamento sito in Comune di Monte Porzio (PU), ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 11, particella 751, sub 12, categoria A/2, classe 1;
- **Bene n.2:** box sito in Comune di Monte Porzio (PU), ora censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 11, particella 751, sub 22, categoria C/6, classe 2.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- un accurato esame della documentazione in atti;
- indagini presso il Comune di Monte Porzio – Servizi Demografici per l'acquisizione del certificato di residenza storico relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- indagini catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) per l'acquisizione di: estratto di mappa, visura per immobile, visura storica per immobile e planimetria catastale;
- ispezione ipotecaria per immobile presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino – Servizio di Pubblicità Immobiliare per l'acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità;
- un'attenta analisi dei beni oggetti di pignoramento;
- rilievo fotografico e metrico degli immobili;
- disamina della documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Monte Porzio Settore tecnico per verificare l'epoca di costruzione degli immobili, gli estremi della concessione edilizia, la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, eventuale istanze di condono;
- l'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare della metodologia di valutazione estimativa dell'immobile oggetto di causa.
- Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha eseguito diversi sopralluoghi in particolare viene di seguito riportato il primo accesso.

Il 15 Marzo 2018 si è svolto il primo sopralluogo sugli immobili oggetto di perizia.

Questo primo accesso è stato eseguito di concerto con l' Avv. Emilia Stolfa, nominata Custode in data 06 Marzo 2018.

Durante il sopralluogo, il CTU ha appurato che gli immobili in esame sono ubicati nel Comune di Monte Porzio (PU), frazione di Castelvecchio, in via Lazio n.54; a differenza di quanto riportato nelle visure attuali e storiche per immobile, nelle quali per entrambi i compendi l'indirizzo risulta essere: Via Montegrappa SNC, Comune di Monte Porzio (PU).

All'interno dell'immobile pignorato, il CTU ha rinvenuto la presenza dei seguenti conduttori:

- sig. **** OMISSIS ****, nato a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, residente nel Comune di Monte Porzio (PU), in Via Lazio n.54 Int. C;
- sig.ra **** OMISSIS ****, nata a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, residente nel Comune di Monte Porzio (PU) in Via Lazio n.54 Int. C.

I conduttori hanno dichiarato di abitare nell'immobile in oggetto dall'Ottobre del 2010 ed hanno esibito regolare contratto di locazione, sottoscritto dal sig. **** OMISSIS **** e dal sig. **** OMISSIS ****.

Successivamente il CTU iniziava la ricognizione dell'immobile effettuando le necessarie misurazioni con l'ausilio di Misuratore Laser Modello Bosch GLM 50 Professional. Contestualmente al rilievo metrico, veniva effettuato anche il rilievo fotografico degli immobili con macchina fotografica digitale Nikon Coolpix S3500.

Al termine della ricognizione degli immobili, veniva redatto apposito Verbale di sopralluogo, in presenza e controfirmato dal sig. **** OMISSIS ****, dalla sig.ra **** OMISSIS ****, dall'Avv. Stolfa Emilia e dalla sottoscritta.

RELAZIONE DI STIMA

Di seguito la relazione di stima redatta in conformità ai quesiti presenti nel Decreto di Fissazione di Udienza Ex art. 569 c.p.c. del Primo Marzo 2018.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART.567, II COMMA, c.p.c.

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio Chiara Della Chà in data 20 Novembre 2017 e presentato in data 21 Novembre 2017 entro i 60 giorni prescritti dal deposito dell'Istanza di vendita presso il Tribunale di Pesaro in data 29 Settembre 2017.

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

In secondo luogo, si precisa che all'interno di detta certificazione sono indicati i soli dati catastali attuali degli immobili pignorati.

In terzo luogo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, per cui si è provveduto all'immediata acquisizione degli stessi.

QUESITO N.1

L'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.

Si ritiene opportuno precisare che per l'individuazione dei beni oggetto di valutazione si fa espresso riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare del 9 Agosto 2017.

Nel dettaglio i beni risultano così individuati e composti:

- **Bene n.1:** Piena proprietà dell'appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Monte Porzio (PU), frazione di Castelvecchio, via Lazio n.54, interno C, piano primo;
- **Bene n.2:** Piena proprietà dell'autorimessa, sita al piano interrato dello stesso stabile, nel Comune di Monte Porzio, frazione di Castelvecchio, via Lazio n.56, piano interrato.

Entrambe le unità fanno parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito nel Comune di Monte Porzio (PU), frazione Castelvecchio, tra via Lazio e via Che Guevara.

Tali cespiti immobiliari sono identificati al Catasto di Pesaro come segue:

- **Bene n.1:** Comune di Monte Porzio (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 11, Particella 751, Subalterno 12, Categoria A/2 ("Abitazione di tipo civile"), Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 74mq (totale escluse aree scoperte: 72mq), Rendita €309,87, Piano 1, così come da visura per immobile.

Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 30 Gennaio 2006 (protocollo PS0008979) a firma del geometra Grossi Giuliano;

- **Bene n.2:** Comune di Monte Porzio (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 11, Particella 751, Subalterno 22, Categoria C/6 ("Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse"), Classe 2, Consistenza 20mq, Superficie catastale totale: 24mq, Rendita €46,48, Piano interrato S1, così come da visura per immobile.

Planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 30 Gennaio 2006 (protocollo PS0008979) a firma del geometra Grossi Giuliano.

I confini sono così individuati:

- **Bene n.1:** Confini in senso orario N.E.S.O.: affaccio su area cortiva esclusiva sub.6, via Lazio, rampa scale comuni, sub.10 (abitazione di tipo civile), sub.11 (abitazione di tipo civile);
- **Bene n.2:** Confini in senso orario N.E.S.O.: sub.30 (rampa carraia e spazi di manovra comuni), sub.21 (autorimessa), scala di accesso sub.5, sub.28 (autorimessa).

La particella catastale 751 del Foglio 11 del Comune di Monte Porzio (PU), sulla quale insistono i beni oggetto del presente pignoramento, confina a partire da sud-ovest e procedendo in senso antiorario, con le particelle 815 - 712 - 867 - 744 - 730 come riportato nell'estratto di mappa.

I beni in oggetto non sono comodamente divisibili in natura.

QUESITO N.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 I.V.A. essendo già trascorso i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale a carattere condominiale sito nel Comune di Monte Porzio (PU), località Castelvecchio, via Lazio e via Che Guevara.

Il fabbricato è collocato in una zona di espansione a carattere prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è locale ed all'esterno del fabbricato sono presenti vari posti auto ubicati lungo via Lazio, un ampio parcheggio sito in via Che Guevara, ed uno spazio verde pubblico attrezzato.

Per quanto concerne i collegamenti, via Lazio dista circa 250m dalla strada provinciale SP424, strada di collegamento verso il Comune di Monte Porzio (PU), a 2,5km di distanza, centro urbano dove sono ubicati i principali servizi pubblici e privati, e Marotta di Mondolfo (PU), località balneare, a circa 10km di distanza, dove sono presenti sia la stazione ferroviaria che il casello dell'autostrada Adriatica A14.

L'edificio, di cui fanno parte i cespiti in oggetto, la cui costruzione è terminata nel 2006, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e secondo) ed un piano interrato ed è composto da quattordici appartamenti e sedici autorimesse.

Il manufatto risulta delimitato da recinzione con cancelli pedonali e due rampe di manovra completamente separate per l'immissione dei veicoli su via Lazio.

Dal punto di vista costruttivo, come si evince dal certificato di collaudo del 21 Marzo 2006, il manufatto è realizzato con struttura a telai in cemento armato su 4 livelli.

Le fondazioni sono in c.a. di tipo a travi rovesce, le strutture in elevazione sono realizzate con pilastri, setti e travi in c.a., mentre i solai di piano e di copertura sono del tipo in latero-cemento.

Le scale ed i balconi sono realizzati con solette portanti in c.a.

Per quanto riguarda le finiture esterne dell'edificio, la sottoscritta ha appurato quanto segue:

- le pareti esterne sono in parte intonacate al civile e tinteggiate ed in parte rivestite con mattoni faccia vista;
- le scale comuni sono rivestite in marmo con ringhiere in ferro zincato;
- le pavimentazioni esterne per camminamenti e porticati sono in gres ceramicato o porfido a lastre irregolari;
- l'accesso alle autorimesse dalle rampe di manovra è delimitato da cancello automatico.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n.1: appartamento di civile abitazione, ubicato in via Lazio n.54, piano primo, interno C.

L'appartamento è ubicato al piano primo, interno C ed è accessibile dall'ingresso comune al piano terra, in via Lazio n.54.

L'unità è costituita da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un balcone con affaccio a sud est su via Lazio, un ripostiglio cieco, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un bagno.

L'altezza dei locali adibiti ad abitazione, misurata in fase di sopralluogo, è risultata in media pari a 2,70m.

L'unità è suddivisa mediante l'utilizzo di tramezze in "laterizio leggero" in prevalenza rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiato, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termostato e caldaia installata nella parete esterna nella zona del balcone per la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento ambiente, i corpi scaldanti sono formati da radiatori in alluminio.

La caldaia è dotata di libretto di manutenzione, esibito in fase di sopralluogo.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia.

Inoltre sono presenti impianti TV, citofono e la predisposizione per l'impianto di condizionamento e telefonico.

Per gli impianti idro-sanitari ed elettrico sopra descritti sono stati rinvenuti durante l'accesso agli atti del Comune di Monte Porzio (PU) la documentazione attestante la conformità a regola d'arte.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buona qualità, in quanto l'abitazione è dotata di pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato o materiale similare, i serramenti sono formati con ante in legno dotate di vetro camera e persiane esterne di colore verde scuro, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il bagno è dotato di sanitari di colore bianco, con doccia e vasca, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

L'angolo cottura e la parete che separa il soggiorno dal ripostiglio è in parte rivestite da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

La sottoscritta ha notato i seguenti difetti:

- in alcune pareti dell'abitazione, il battiscopa non è perfettamente aderente al pavimento;
- alcune pareti, in particolare nella zona notte, presentano macchie dovute all'umidità.

Bene n.2: garage, ubicato in via Lazio n.56, piano interrato.

L'unità immobiliare a destinazione garage è posta al piano interrato del complesso residenziale di cui fa parte il Bene n.1.

L'unità in esame non è direttamente collegata all'appartamento ed è dotata di doppio accesso, sia pedonale dal cancello sito in via Lazio n.54, che carrabile dalla rampa in via Lazio n.56.

Nel dettaglio, dalla rampa d'immissione al piano terra, tramite un cancello in ferro automatico, si accede allo spazio di manovra presente nel piano interrato in comune con altre unità e quindi all'autorimessa oggetto di stima.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello, in quanto il garage ha pavimentazione in calcestruzzo battuto o materiale simile, solaio intonacato, pareti tinteggiate di bianco in blocchi di cemento, la serranda basculante è in lamiera zincata.

Il garage è dotato di impianto elettrico con tubazioni a vista.

L'altezza del locale, misurata in fase di sopralluogo, è risultata in media pari a 2,40m.

Nel locale non sono presenti né finestre, né bocche di lupo.

Trattamento fiscale alla vendita:

Dalle notizie acquisite, i debitori eseguiti risultano essere persone fisiche che possiedono privatamente i beni sopra descritti; ne deriva che la vendita degli immobili risulta un'operazione fuori campo IVA per carenze del requisito soggettivo, ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 633/72.

QUESITO N.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.

Nel caso in esame, la costruzione è stata iniziata in data posteriore al 2 Settembre 1967.

QUESITO N.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.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Porzio (PU), gli immobili, oggetti di valutazione, risultano essere stati realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.990 del 27 Ottobre 2004, protoc. N.9760;
- Variante D.I.A. n.372 del 24 Gennaio 2006, protoc. N.319.

La denuncia di fine lavori è stata presentata in data 10 Marzo 2006.

L'Attestazione di agibilità è stata protocollata al Comune di Monte Porzio in data 01 Agosto 2006 Prot.7100.

Non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47, né concessioni/autorizzazioni edilizie in sanatoria.

Per quanto riguarda gli impianti è stata reperita la seguente documentazione:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di terra alla regola dell'arte;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico – scarichi alla regola dell'arte.

Corrispondenza edilizia

In seguito ad un attento esame del progetto autorizzato con Variante D.I.A. n.372 del 24 Gennaio 2006, la sottoscritta ha appurato che le dimensioni in pianta e le altezze dei locali, misurate in fase di sopralluogo, non eccedono il 2% delle misure riportate nelle tavole di progetto, e quindi non costituiscono difformità ai sensi dell'art.34, comma 2ter, DPR 380/2001, ad eccezione di quanto segue.

Bene n.1: appartamento di civile abitazione, ubicato in via Lazio n.54, piano primo, interno C.

Per tale unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- riduzione della larghezza del ripostiglio di circa 15cm;
- aumento della larghezza del portone d'ingresso;
- riduzione della larghezza della porta finestra presente sull'ingresso-soggiorno da 160cm a 150cm, misurata al netto della tamponatura esterna;

- riduzione della larghezza della finestra presente nella camera da letto matrimoniale, da 150cm a 130cm, misurata al netto della tamponatura esterna;
- la parete, sulla quale è ubicato il portone d'ingresso, non presenta la rientranza di 5cm circa, come descritto nella planimetria di progetto.

Bene n.2: garage, ubicato in via Lazio n.56, piano interrato.

Per tale unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- riduzione della larghezza del pilastro / setto, rappresentato internamente al box auto.

In seguito alla riduzione della larghezza del ripostiglio e della larghezza della porta-finestra presente sull'ingresso soggiorno, viene meno la verifica della superficie illuminante di questo locale; così come in seguito alla riduzione della larghezza della finestra presente nella camera da letto matrimoniale, viene meno la verifica della superficie illuminante di tale stanza.

La sottoscritta, anche a seguito di contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Porzio, ritiene che non si possa andare in deroga ai requisiti illuminotecnici presenti nell'art.5 del DM 5 luglio 1975.

Pertanto al fine di rispettare tale parametri, si prospettano due possibili scenari: aumentare la superficie finestrata apribile o ridurre la superficie calpestabile.

Per l'esecuzione di tale interventi occorre presentare regolare SCIA, mentre per sanare le altre difformità sopra elencate è necessario presentare una SCIA in Sanatoria.

I costi di regolarizzazione sono di seguito elencati:

- SCIA:
 - pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato: 1000 €
 - diritti di segreteria: 75 €
- SCIA in Sanatoria:
 - pratica edilizia a firma di un tecnico abilitato: 1200 €
 - oblazione da corrispondere: 1000 €
 - diritti di segreteria: 75 €
 - preparazione e presentazione del DOCFA, in cui vengono ridisegnate le nuove planimetrie catastali, compresi i bolli: 600 €.

Totale prestazione: 3950€.

Per quanto concerne i lavori da eseguire affinché i requisiti illuminotecnici siano rispettati, i costi stimati a corpo ammontano a 7000€.

QUESITO N.5

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

Non si rende necessario in quanto l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Monte Porzio (PU).

QUESITO N.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 in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

Identificazione catastale:

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio, Ufficio Provinciale di Pesaro ed Urbino, al Foglio 11 Particella 751.

In particolare:

- **Bene n.1:** Comune di Monte Porzio (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 11, Particella 751, Subalterno 12, Categoria A/2 ("Abitazione di tipo civile"), Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale: 74mq (totale escluse aree scoperte: 72mq), Rendita €309,87, Piano 1, così come da visura per immobile;
planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 30 Gennaio 2006 (protocollo PS0008979) a firma del geometra Grossi Giuliano;
- **Bene n.2:** Comune di Monte Porzio (PU), Catasto Fabbricati, Foglio 11, Particella 751, Subalterno 22, Categoria C/6 ("Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse"), Classe 2, Consistenza 20mq, Superficie catastale totale: 24mq, Rendita €46,48, Piano interrato S1, così come da visura per immobile;
planimetria catastale: depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio (Servizi Catastali) in data 30 Gennaio 2006 (protocollo PS0008979) a firma del geometra Grossi Giuliano.

La sottoscritta ha verificato la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Corrispondenza catastale

In seguito ad un attento esame cartaceo e da sopralluogo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In particolare si è riscontrato quanto segue:

Bene n.1: appartamento di civile abitazione, ubicato in via Lazio n.54, piano primo, interno C.

Per tale unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- riduzione della larghezza del ripostiglio di circa 15cm;
- aumento della larghezza del portone d'ingresso;
- riduzione della larghezza della porta finestra presente sull'ingresso-soggiorno;
- riduzione della larghezza della finestra presente nella camera da letto matrimoniale;
- diversa rappresentazione del tramezzo su cui insiste la porta del ripostiglio;
- la parete, sulla quale è ubicato il portone d'ingresso, non presenta la rientranza di 5cm circa, come descritto nella planimetria catastale.

Bene n.2: garage, ubicato in via Lazio n.56, piano interrato.

Per tale unità immobiliare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- riduzione della larghezza del pilastro / setto, rappresentato internamente al box auto.

La sottoscritta ha appurato che le dimensioni in pianta e le altezze dei locali, misurate in fase di sopralluogo, non eccedono il 2% delle misure riportate nelle tavole di progetto, e quindi non costituiscono difformità ai sensi dell'art.34, comma 2ter, DPR 380/2001, ad eccezione di quanto sopra riportato.

L'adeguamento della planimetria catastale è parte integrante della pratica edilizia esposta al Quesito n.4.

La sottoscritta ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Pesaro la richiesta di modifica dei dati catastali, relativi all'indirizzo e numero civico dei beni in oggetto.

QUESITO N.7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, risulta che i suddetti immobili risultano essere così intestati:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ a **** OMISSIS ****, nato a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, c.f. **** OMISSIS ****;
- per la quota di $\frac{1}{2}$ a **** OMISSIS ****, nato a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, c.f. **** OMISSIS ****;

- ai quali pervenne in forza di:

Atto tra vivi – Compravendita Pubblico ufficiale De Martino Alberto Repertorio n.104108/26876 del 05 Giugno 2007 Trascrizione a favore del 08 Giugno 2007 – Registro Particolare 5116 Registro generale 9439.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di **** OMISSIS ****, provincia di Caserta, risulta che i debitori esecutati si sono uniti in matrimonio il 10 Maggio 2008 ed hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

QUESITO N.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.

Dall'ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino e dalla certificazione notarile sostituiva, redatta dal notaio Chiara Della Chà in data 20 Novembre 2017 risulta quanto segue.

- **PROVENIENZA**

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA NOTAIO DE MARTINO Repertorio 104108/26876 del 5 Giugno 2007 TRASCRIZIONE A FAVORE del 08 Giugno 2007 – Registro Particolare 5116 Registro Generale 9439;

da parte di:

**** OMISSIS ****, Sede **** OMISSIS ****, Codice fiscale **** OMISSIS ****

Alla quale pervenne in forza di:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA NOTAIO CAFIERO Repertorio 95549/15232 del 28 Novembre 2005 TRASCRIZIONE A FAVORE del 09 Dicembre 2005 - Registro Particolare 9819 Registro Generale 20042;

da parte di:

**** OMISSIS ****, Sede **** OMISSIS ****, Codice fiscale **** OMISSIS ****

Alla quale pervenne in forza di:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA NOTAIO CAFIERO Repertorio 80209 del 7 Marzo 2003 TRASCRIZIONE A FAVORE del 28 Marzo 2003 - Registro Particolare 2604 Registro Generale 4379;

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA NOTAIO CAFIERO Repertorio 80209 del 7 Marzo 2003 TRASCRIZIONE A FAVORE del primo Luglio 2004 - Registro Particolare 5572 Registro Generale 10663 (in rettifica della precedente nota di Trascrizione);

da parte di:

**** OMISSIS ****, nata a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, Codice fiscale **** OMISSIS ****
**** OMISSIS ****, nata a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, Codice fiscale **** OMISSIS ****
**** OMISSIS ****, nato a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, Codice fiscale **** OMISSIS ****

Ai quali pervenne in forza di:

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - de cuius **** OMISSIS ****, nata a **** OMISSIS **** il **** OMISSIS ****, e deceduto il **** OMISSIS ****, Ufficio del Registro di Pesaro, repertorio numero 25/295 del 26 Luglio 1984, TRASCRIZIONE A FAVORE del 19 Ottobre 1985 - Registro Particolare 4305 Registro Generale 6801, NON RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA'.

- **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**

- *TRASCRIZIONI*

TRASCRIZIONE del 08 Giugno 2007 - Registro Particolare 5116 Registro Generale 9439 Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 104108/26876 del 5 Giugno 2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13 Ottobre 2017 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 11719
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PESARO Repertorio 2261 del 26 Agosto 2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- *ISCRIZIONI*

ISCRIZIONE del 8 Giugno 2007 – Registro Particolare 2175 Registro Generale 9440 Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 104109/26877 del 5 Giugno 2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- *ANNOTAZIONI*

ANNOTAZIONE del 17 Luglio 2006 – Registro Particolare 2614 Registro Generale 11950 Pubblico Ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 102218 del 16 Marzo 2006 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI, Formalità di riferimento: Iscrizione n.121 del 2005.

Dall'esame degli atti, la sottoscritta ha verificato che non sussistono diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Si precisa che nella nota di Trascrizione del pignoramento, il cognome della Sig.ra **** OMISSIS **** è stato scritto in modo errato.

QUESITO N.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 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.

Espressi gli opportuni chiarimenti si procederà alla valutazione estimativa dei beni posti in esecuzione.

CRITERI DI STIMA

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri di seguito elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà dei debitori esecutati:

- in fase preliminare sono stati esaminati i documenti presenti all'interno del fascicolo di procedura;
- reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- verifica della regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2017, che tuttavia sono stati considerati dalla scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

La consistenza degli immobili in oggetto è stata desunta dagli elaborati progettuali reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Porzio (PU) e dai dati rilevati durante i sopralluoghi effettuati.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Per il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari, la sottoscritta ha fatto riferimento all'Allegato C del D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, per i seguenti motivi:

fornisce informazioni precise per ogni tipologia immobiliare;

è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI.

Pertanto la superficie commerciale degli immobili è stata determinata con esclusivo riferimento a quella dei vani principali abitativi, ovvero al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa della consistenza dei beni in oggetto:

CONSISTENZA DEL BENE N.1 - Appartamento di civile abitazione sito in via Lazio n.54, Castelvecchio di Monte Porzio (PU)				
Destinazione	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Abitazione	60,7	70,3	1	70,3
Balcone scoperto	6,6	7,3	0,3	2,2
Totale superficie convenzionale:				72,5

CONSISTENZA DEL BENE N.2 - Garage sito in via Lazio n.56, Castelvecchio di Monte Porzio (PU)				
Destinazione	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Autorimessa	20,3	22,5	0,5	11,3
Totale superficie convenzionale:				11,3

Per quanto concerne la valutazione di beni oggetto di esecuzione immobiliare, la scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Monte Porzio (PU), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2017, che tuttavia sono state considerate dalla scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per

la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato un valore unitario/mq. di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione pari a € 1370,00/mq.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una stagnazione del mercato immobiliare.

Al valore di stima così determinato è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dalla scrivente in una percentuale pari circa al 10%, in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata e allo stato di occupazione, in aggiunta sono state sottratte in maniera distinta gli oneri per la regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 91.000,00

STIMA - LOTTO N.1					
Identificazione del bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore complessivo (euro)	Quota in vendita	Totale
BENE N.1 - Appartamento di civile abitazione	72,5	1370	99325	100	€ 99.325,00
BENE N.2 - Garage	11,3	1370	15413	100	€ 15.412,50
TOTALE					€ 114.737,50
DEPREZZAMENTO				10%	€ 11.473,75
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PRESENTE PERIZIA					€ 1.433,13
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE (A FORFAIT)					€ 3.950,00
LAVORI EDILI STIMATI A CORPO					€ 7.000,00
VALORE FINALE DI STIMA					€ 90.880,62

QUESITO N.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.

Per la conformazione dei beni pignorati, per la loro appetibilità, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

Bene n.1: appartamento, ubicato nel Comune di Monte Porzio (PU), località Castelvecchio, in via Lazio n.54.

Piena proprietà di un appartamento a destinazione civile abitazione posto al piano primo, interno C, di un complesso edilizio residenziale, a carattere condominiale, ultimato nel 2006 a tre piani fuori terra ed un piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso - soggiorno con angolo cottura, un balcone, un ripostiglio cieco, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un bagno, per una superficie utile di 60,7mq circa.

Completano l'appartamento un garage al piano interrato di 20,3mq circa.

I confini sono così individuati: procedendo in senso orario N.E.S.O.: affaccio su area cortiva esclusiva sub.6, via Lazio, rampa scale comuni, sub.10 (abitazione di tipo civile), sub.11 (abitazione di tipo civile).

Il bene è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio (PU) come segue: Foglio 11, Particella 751, Sub 12, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: Totale: 74mq, Totale escluse aree scoperte: 72mq, Rendita: 309,87euro.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà: 1/1.

Superficie commerciale stimata: mq 72,5

Valore di stima del bene: Euro 99.325,00

Bene n.2: garage, ubicato nel Comune di Monte Porzio (PU), località Castelvecchio, in via Lazio n.56.

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione garage, posto al piano interrato nel corpo di fabbrica dell'edificio a tre piani fuori di terra, di cui fa parte il Bene N.1.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale a carattere condominiale costituito da quattordici appartamenti e sedici autorimesse, ed ha l'accesso carraio direttamente da via Lazio nel Comune di Monte Porzio (PU).

I confini sono così individuati: procedendo in senso orario N.E.S.O.: sub.30 (rampa carraia e spazi di manovra comuni), sub.21 (autorimessa), scala di accesso sub.5, sub.28 (autorimessa).

Il bene è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio (PU) come segue: Foglio 11, Particella 751, Sub 22, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20mq, Superficie catastale: Totale: 24mq, Rendita: 46,48euro.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà: 1/1.

Superficie commerciale stimata: mq 11,3

Valore di stima del bene: Euro 15.412,50

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

STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto della presente perizia risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Nel dettaglio, l'abitazione ed il garage risultano occupati dall'affittuario Sig. **** OMISSIS ****, nato il **** OMISSIS **** a **** OMISSIS **** e dalla convivente Sig.ra **** OMISSIS ****, nata il **** OMISSIS **** a **** OMISSIS ****, in forza del contratto di locazione sottoscritto tra il Sig. **** OMISSIS ****, comproprietario e debitore esecutato, e il Sig. **** OMISSIS **** in data 04

Aprile 2012, registrato all'Ufficio delle Entrate di **** OMISSIS **** al n. **** OMISSIS **** in data 05 Aprile 2012 con decorrenza dal 04 Aprile 2012 al 03 Aprile 2016 e prorogato fino al 03 Aprile 2020.

Per quanto riguarda il canone di locazione, al punto 2 del contratto si legge: "Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo è convenuto in €4800, i quali canoni mensili sono da pagarsi in contanti entro il giorno 5 di ogni mese, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione ISTAT".

Per verificare la congruità del canone di affitto dell'immobile si fa riferimento alle quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate (anno 2012 semestre 1) riferito al Comune di Monte Porzio (PU) per abitazioni civili che indicano i Valori di locazione espressi in €/mq per mese da un minimo di 2,3 ad un massimo di 3,2.

Quindi considerato che la superficie commerciale dell'immobile è pari a 83,8mq e che per l'O.M.I. il corretto valore di canone locativo espresso in €/mq per mese di superficie lorda dovrebbe essere compreso tra 2,3 e 3,2, il canone di locazione deve essere compreso tra: 192,74 e 268,16 Euro al mese.

Infine si precisa che all'interno del contratto, si fa espresso riferimento ai soli dati catastali del Bene n.1 - Appartamento sito in Comune di Monte Porzio (PU), censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: Foglio 11, particella 751, sub 12, categoria A/2, classe 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali:

- Importo medio annuo delle spese condominiali: €400;
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: €1.433,13;
- Importo spese straordinarie già deliberate: €4.315,00+iva;

I beni oggetto della presente relazione, fanno parte di un contesto condominiale, con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive derivanti da tale contesto.

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo, il complesso condominiale risulta essere gestito da un amministratore: **** OMISSIS **** con sede in Senigallia.

In data 21 Marzo 2018, la sottoscritta riceveva indicazioni dall'amministratore di condominio in merito alle spese condominiali preventivate per la gestione 2017/2018 ed agli insoluti riguardanti le unità pignorate.

In particolare dall'estratto conto movimenti in data 20 Marzo 2018 risulta che la morosità relativa ai Sig.ri **** OMISSIS **** e **** OMISSIS **** ammonta ad €3.513,90.

Si precisa inoltre che l'importo medio delle spese condominiali è stato dedotto dalla proporzione del totale delle spese preventivate per la gestione dal 01/06/2017 al 31/05/2018 con i millesimi relativi all'immobile in oggetto compreso di autorimessa.

In base al Regolamento ed alle Tabelle millesimali del Condominio Via Lazio – Via Che Guevara del Comune di Monte Porzio, all'appartamento sub12 ed all'autorimessa sub22 competono i seguenti millesimi di proprietà:

I. SUB 12

- Tab.A Proprietà: 59,060 millesimi;
- Tab.B2 Sub32 Scala: 168,560 millesimi;
- Tab.PU Scala B: 1 millesimo;
- Tab. Prop. Scala B: 59,060 millesimi.

II. SUB 22

- Tab.A Proprietà: 5,550 millesimi;
- Tab.D2 Passo carrabile B: 110,430 millesimi;
- Tab. Prop. Scala B: 5,550 millesimi.

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri di natura condominiale, si rimanda alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

Si informa inoltre che l'amministratore di condominio ha affidato l'incarico ad un legale vista la morosità dei Sig.ri **** OMISSIS **** e **** OMISSIS **** e si riportano i seguenti procedimenti giudiziari in corso:

- Ricorso per Decreto Ingiuntivo per spese condominiali N° 1060/2017 del 17/11/2017, provvisoriamente esecutivo, con il quale il Giudice di Pace di Pesaro ingiungeva a **** OMISSIS **** (C.F. **** OMISSIS ****) e **** OMISSIS **** (C.F. **** OMISSIS ****), in solido tra loro, il pagamento di € 1.212,07 per oneri condominiali oltre interessi legali dalla domanda al saldo e alle spese di procedura;
- Atto di pignoramento presso terzi avanti il Tribunale Di Napoli per conto del Condominio di via Lazio e via Che Guevara di Monte Porzio (PU), con udienza prevista per il giorno 13 aprile 2018 per rate condominiali di €2.143,15 (somma a precetto).

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte, non si rileva l'esistenza di censo, livello e usi civici.

QUESITO N.12

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

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Monte Porzio (PU) – Settore tecnico, non risultano in corso procedure d'esproprio per pubblica utilità.

QUESITO N.13

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

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, le planimetrie dei beni unitamente ad una congrua documentazione fotografica.

QUESITO N.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.

Si allega una separata descrizione dei beni in oggetto con le informazioni utili e necessarie ai fini della redazione del relativo bando d'esecuzione.

QUESITO N.15

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 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 pertinenti rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 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 pertinenti rispetto alla procedura di vendita.

QUESITO N.16

Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondolfo, 04 Maggio 2018

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Marta Moraschini

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT;
- Allegato 3: Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
- Allegato 4: Riepilogo bando d'asta;
- Allegato 5: Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07 Febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25 Febbraio 2008);
- Allegato 6: Variazione Dati Catastali Agenzia delle Entrate di Pesaro.
- Allegato 7: N°1 Estratto di mappa – Comune di Monte Porzio Fg.11 (Aggiornamento al 15/03/2018);
- Allegato 8: N°2 Planimetrie catastali – Comune di Monte Porzio Fg.11 Mappale 751 Sub.12 e Sub.22 (Aggiornamento al 15/03/2018);
- Allegato 9: N°2 Visure per immobile - Comune di Monte Porzio Fg.11 Mappale 751 Sub.12 e Sub.22 (Aggiornamento al 15/03/2018);
- Allegato 10: N°2 Visure storiche per immobile - Comune di Monte Porzio Fg.11 Mappale 751 Sub.12 e Sub.22 (Aggiornamento al 15/03/2018);
- Allegato 11: N°1 Elenco dei Subalterni - Comune di Monte Porzio Fg.11 Mappale 751;
- Allegato 12: Ispezione ipotecaria a nome **** OMISSIS **** (Aggiornamento al 07/03/2018);
- Allegato 13: Ispezione ipotecaria a nome **** OMISSIS **** (Aggiornamento al 07/03/2018);
- Allegato 14: Ispezione ipotecaria relativa all'immobile: Comune di Monte Porzio Fg.11 Mappale 751 Sub.12 e Sub.22 (Aggiornamento al 19/03/2018);
- Allegato 15: N°4 Certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Monte Porzio (Aggiornamento al 15/03/2018);
- Allegato 16: N°1 Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio a nome di **** OMISSIS **** e **** OMISSIS **** rilasciato dal Comune di **** OMISSIS **** (Aggiornamento al 12/03/2018);
- Allegato 17: N°2 Atti di Nascita a nome di **** OMISSIS **** e **** OMISSIS **** rilasciati dal Comune di **** OMISSIS ****;
- Allegato 18: Contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Ufficio Entrate **** OMISSIS **** al n. **** OMISSIS **** del 5 Aprile 2012;

- Allegato 19: Documento rilasciato dall'Ufficio Entrate **** OMISSIS **** circa il contratto di locazione n. **** OMISSIS **** del 5 Aprile 2012;
- Allegato 20: Pendenze oneri condominiali come da comunicazione **** OMISSIS **** di Senigallia del 21 Marzo 2018 con relativi allegati;
- Allegato 21: Copia del Regolamento di Condominio via Lazio – via Che Guevara Monte Porzio (PU);
- Allegato 22: Copia del Ricorso per decreto ingiuntivo per spese condominiali n.1060/2017;
- Allegato 23: Copia dell'Atto di Pignoramento presso terzi per conto Condominio via Lazio – via Che Guevara Monte Porzio (PU) notificato il 3 Marzo 2018;
- Allegato 24: Riparto preventivo globale relativo al Condominio via Lazio – via Che Guevara Monte Porzio (PU) con decorrenza dal 01 Giugno 2017 al 31 Maggio 2018 dove risultano le quote condominiali spettanti ai debitori eseguiti e all'inquilino;
- Allegato 25: Permesso di costruire n.990 del 27 Ottobre 2004 rilasciato al Comune di Monte Porzio (PU) (Prot. n.9760), Frontespizio;
- Allegato 26: Variante al Permesso di costruire n.990 del 27 Ottobre 2004, DIA n.372 del 24 Gennaio 2006 rilasciato al Comune di Monte Porzio (PU) (Prot. n.319);
- Allegato 27: Dichiarazione di fine lavori del 10 Marzo 2006;
- Allegato 28: Certificato di Collaudo del 21 Marzo 2006;
- Allegato 29: Richiesta Certificato di Agibilità totale del 29 Maggio 2006 depositata il 02 Giugno 2006 Prot. n.5277 presso il Comune di Monte Porzio (PU);
- Allegato 30: Attestazione di Agibilità depositata il 01 Agosto 2006 al Prot.7100 presso il Comune di Monte Porzio (PU);
- Allegato 31: Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola d'arte – Realizzazione impianto idrico – scarichi;
- Allegato 32: Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte – Impianto elettrico e di terra; Impianto TV terrestre e satellitare del 07 Aprile 2006;