

**Tribunale di Fermo**

Oggetto: **Esec. Imm. n. 190/2010**

Ubicazione: **Contrada Piana Santi, Massignano (AP)**

Contenuto: **Relazione peritale del 21/07/2019**

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

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI**  
**Esec. Imm. 190/2010**

Oggetto: Esecuzione immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXX (E PER ESSA XXXXXXXXXXXX), contro XXXXX XXXXX nata a Leicester – Gran Bretagna Irlanda del Nord il 07/02/1972 C.F. XXXXXXXXXXXX e residente nell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

***PREMESSA***

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Ferretti, con decreto del 25.09.2018, ha nominato, in sostituzione di altro esperto stimatore, al fine di consentire la rapida prosecuzione della procedura, il sottoscritto dott. Agr. Ugo Pazzi, con studio in Porto San Giorgio, Viale della Vittoria 191, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 279.

Il giorno 30.09.2018 lo scrivente accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli dal G.E., impegnandosi a rispondere a mezzo relazione scritta ai quesiti.

**CONTROLLO PRELIMINARE**

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

- il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, gli stessi si estendono per un periodo di oltre 20 anni a ritroso, dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, che ha generato la procedura in oggetto ed è afferente a tutti i soggetti risultanti proprietari nello stesso ventennio considerato. La certificazione delle trascrizioni, a favore e contro, non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Lo scrivente, compiuta opportuna indagine presso la Conservatoria di Fermo, ha visionato gli atti di acquisto ante ventennio, in particolare i titoli trascritti al R.P. 801 del 1981, R.P. 2.608 del 1968, R.P. 3.370 del 1968 e R.P. 3.372 del 1968 (stesso atto dell'R.P. 3.370), come meglio specificato al paragrafo 8, con cui sono stati trasferiti gli immobili. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico dell'immobile in oggetto;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Si provvede pertanto ad allegare il certificato sopracitato rilasciato dal Comune di Campobasso, dal quale si evince la seguente situazione (Allegato n. 1 – Estratto di matrimonio XXXXX XXXXX):

la sig.ra XXXXX XXXXX (esecutata) e il sig. XXXXX XXXXX si sono uniti in matrimonio in data 31.10.1992 nel Comune di Campobasso (CB).

ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa al Parroco all'atto di celebrazione del matrimonio, gli sposi, ai sensi dell'articolo 162-2° comma del Codice Civile, dichiarano di avere scelto il regime della separazione, nei loro rapporti patrimoniali. Con sentenza del tribunale di Campobasso numero 430/01 in data 20-08-2001 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (Allegato n. 2 – Sentenza 430/01 del 2001).

**1° QUESITO – Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Comune di Massignano in Contrada Piana Santi n. 4, provincia di Ascoli Piceno (Allegato n. 3 – Visure catastali storiche per immobile; Allegato n. 4 – Visura catastale per soggetto di XXXXX XXXXX). La particella in cui insiste l'immobile confina a nord con la la Strada Provinciale 142 e la particella 435, ad est con le particelle 175 e 341, a sud con le particelle 180 e 440 e ad ovest con le particelle 66, 67, 174, 177, 339 e 412 (Allegato n. 5 - Estratto di Mappa Evidenziato).

Le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) risultano così di seguito individuate al Catasto Fabbricati del medesimo comune:

<i>Comune</i>	<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub<sup>1</sup>.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
Massignano	14	176	3	A/2	1	6,5 vani	157 m <sup>2</sup>	315,56	1
Massignano	14	176	4	C/6	1	39 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	40,28	T

Intestatari:

- XXXXX XXXXX, nata a Leicester in Gran Bretagna-Irlanda del Nord il 07/02/1972 cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Nelle visure catastali non è riportato il numero civico, come rilevato in sede di sopralluogo e come individuato nei certificati di residenza storici, l'uu.ii.uu. è sita in Contrada Piana Santi n. 4 (Allegato 6 – Certificato di residenza storico e stato di famiglia eseguita).

Le caratteristiche dei beni individuate in sede di sopralluogo, non consentono frazionamenti, gli stessi rappresentano nel loro stato di fatto un unico lotto.

**2° QUESITO – Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.**

L'immobile oggetto della seguente perizia si compone di due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.); una a destinazione residenziale abitativa (sub. 3) e una a destinazione produttiva (sub. 4) sito nel comune di Massignano in zona agricola pianeggiante. La prima è sita al piano primo di un fabbricato, privo di amministratore, composto da due subb. (sub. 2 oggetto di altra procedura esecutiva sempre a carico della stessa eseguita in cui il sottoscritto è stato incaricato quale esperto stimatore e sub. 3 oggetto della seguente procedura esecutiva), la seconda è sita al piano terra di un fabbricato a se stante su un unico piano (Allegato n. 7 – Planimetrie catastali subb. 3 e 4; Allegato n. 8 – Elaborato Planimetrico ed elenco subb.). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato, a seguito della denuncia di cambiamento UTE n. 1588.1/2002 del 05/07/2002 protocollo 96.334 non è stato mai aggiornato; i subb. presentano una corte comune individuata nell'elaborato al

<sup>1</sup> Subalterno;

sub. 1 (corte comune non censibile ai subb. 2, 3 e 4), adibita a giardino, con recinzione che delimita il confine della particella e separa il fabbricato a destinazione residenziale (sub. 2 e 3) dal fabbricato a destinazione produttiva (sub. 4) con piccolo cancello, creando una piccolo spazio recintato attualmente impiegato per il ricovero dei cani di proprietà dell'esecutata (Allegato n. 9 - Allegato fotografico).

Il fabbricato in cui insiste il sub. 3 è stato edificato in epoca remota senza alcuna concessione edilizia e presenta in aderenza un fabbricato in stato di abbandono e fatiscente, assimilabile allo stato collabente; è presente nella mappa d'impianto risalente ai primi anni '40 e come riportato nella visura microfilm, era censito come fabbricato rurale (Allegato n. 10 – Mappa d'impianto; Allegato n. 11 – Visure Microfilm) alla particella 176. Con concessione edilizia n. 9/2001 sono state apportate modifiche esterne al fabbricato in cui insiste l'u.i.u. mediante il proseguimento della scala al tetto per consentire il collegamento con lo stesso, e la realizzazione sul tetto dell'edificio di tre finestre del tipo velux per permettere di illuminare ed areare gli ambienti sottostanti privi di finestre.

Il sub. 4 è stato edificato in data successiva il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di sanatoria in quanto edificato senza alcuna concessione edilizia.

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

### **2.1 Descrizione sub. 3**

Il sub. 3 è un abitazione sita al piano primo, con accesso da una rampa di scale, che dalla corte comune a tutti i subb. conduce alla porta d'ingresso del l'u.i.u..

L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a 132 m<sup>2</sup>, risulta composta da: ingresso, sala da pranzo e adiacente salotto con camino, cucina, n. 2 bagni, n° 3 camere da letto e disimpegno; sulla planimetria è indicata una stanza, in aderenza alla camera da letto sud, con la sigla RIP. che risulta di proprietà della abitazione in aderenza (Allegato n. 12 - Planimetria catastale u.i.u. con evidenziata la porzione di proprietà dell'abitazione in aderenza); le due proprietà sono divise da una porta chiusa.

L'unità immobiliare nel suo complesso si trova in discrete condizioni di manutenzione generali; l'immobile, come dichiarato dalla stessa esecutata, a seguito degli eventi sismici ha subito alcuni danni, in particolare si sono create delle crepe che ad oggi, a seguito di interventi di ripristino (stuccatura) non sono visibili; si precisa che il comune di Massignano non rientra nell'elenco dei comuni del cratere del sisma del 2016. Sono presenti segni di infiltrazioni sul soffitto di una delle camere, in quanto il fabbricato in aderenza (di proprietà di terzi) risulta abbandonato e presumibilmente dal tetto, non più idoneo nel coprire l'abitazione, si infila l'acqua che ha provocato segni sul soffitto.

In sede di sopralluogo è emerso che la planimetria catastale presente nel Catasto Edilizio Urbano, presenta alcune difformità: è presente una porta che dall'ingresso conduce alla camera sud non riportata in planimetria, la porta tra la camera sud e la camera centrale è stata chiusa, come anche è stata chiusa la finestra tra il bagno nord e la camera nord, è stato realizzato un muro divisorio per la realizzazione del bagno tra la camera centrale e quella

nord, e una apertura con porta che conduce alla camera nord ed è stata aperta una finestra tra la cucina e il disimpegno (disimpegno che conduce alla camera centrale, alla camera nord e al bagno). Tale difformità dovrà essere sanata dal futuro acquirente.

## **2.2 Descrizione sub. 4**

Il sub. 4 è una rimessa attrezzi sita al piano terra, con accesso dalla corte comune a tutti i subb.. Presenta porta di accesso e serranda avvolgibile; quest'ultima si affaccia su una breve scalinata, che dal piano della rimessa porta al piccolo spazio recintato, attualmente impiegato per il ricovero dei cani di proprietà dell'esecutata.

L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a 42 m<sup>2</sup>, risulta composta da un unico spazio; presenta tetto a doppia falda in lastre ondulate in fibrocemento (materiale contenente amianto, elemento estremamente nocivo per l'uomo), privo di impianto elettrico a norma.

L'unità immobiliare nel suo complesso si trova in discrete condizioni di manutenzione generali.

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

Il fabbricato in cui insiste il sub. 3 è stato edificato in epoca remota senza alcuna concessione edilizia; è presente nella mappa d'impianto risalente ai primi anni '40 e come riportato nella visura microfilm, era censito come fabbricato rurale (Allegato n. 10 – Mappa d'impianto; Allegato n. 11 – Visure Microfilm) alla particella 176. Con concessione edilizia n. 9/2001 sono state apportate modifiche esterne al fabbricato in cui insiste l'u.i.u. Mediante il proseguimento della scala al tetto per consentire il collegamento con lo stesso, e la realizzazione sul tetto dell'edificio di tre finestre del tipo velux per permettere di illuminare ed areare gli ambienti sottostanti privi di finestre (Allegato n. 13 – Concessione edilizia n. 9/2001).

Dall'indagine presso il comune di Massignano, vista la remota epoca di edificazione, non è stato possibile recuperare la documentazione attestante l'agibilità da parte del tecnico comunale.

Inoltre la planimetria catastale presenta alcune difformità, come meglio spiegate nel paragrafo 2.1, che dovranno essere sanate.

**4° QUESITO – Provveda l'esperto 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.**

Il sub. 4 è stato edificato in data successiva il 1 settembre 1967 senza alcuna concessione edilizia; con autorizzazione a sanatoria n. 4 registro n. 186/1994 l'immobile è stato oggetto di sanatoria di opere edilizie abusive (Allegato 14 - Autorizzazione a sanatoria n. 4 registro n. 186/1994).

Dall'indagine presso il comune di Massignano, vista la remota epoca di edificazione, non è stato possibile recuperare la documentazione attestante l'agibilità da parte del tecnico comunale.

**5° QUESITO – Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

Il bene oggetto di pignoramento non è un terreno, pertanto non è stato richiesto il CDU.

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

L'immobile è sito in Comune di Massignano in Contrada Piana Santi n. 4, provincia di Ascoli Piceno ed è censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come di seguito:

<i>Comune</i>	<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
Massignano	14	176	3	A/2	1	6,5 vani	157 m <sup>2</sup>	315,56	1
Massignano	14	176	4	C/6	1	39 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	40,28	T

Intestatari:

- XXXXX XXXXX, nata a Leicester in Gran Bretagna-Irlanda del Nord il 07/02/1972 cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Nelle visure catastali non è riportato il numero civico, come rilevato in sede di sopralluogo e come individuato nei certificati di residenza storici, l'uu.ii.uu. è sita in Contrada Piana Santi n. 4.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha constatato che la planimetria catastale del sub. 3 del Catasto Edilizio Urbano presenta alcune difformità, come descritto al paragrafo 2.1.

A tal proposito si ritiene opportuno non procedere al suo aggiornamento, in quanto trattasi di abusi sanabili con richiesta di sanatoria per variazione di spazi interni; di tale aspetto si terrà conto in sede di determinazione del valore; per l'aggiornamento della planimetria catastale, salvo verifica strutturale, dovranno essere sostenuti costi di sanatoria a livello comunale e spese per un tecnico abilitato stimabili in 3.000 euro.

L'elaborato planimetrico, a seguito della denuncia di cambiamento UTE n. 1588.1/2002 del 05/07/2002 protocollo 96.334 non è stato mai aggiornato.

**7° QUESITO – Provveda l'esperto 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.**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso, pervenuto alla medesima parte in data 04/08/2005 in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Farina Albino di Grottammare (Repertorio n. 90.687, Raccolta n. 9.819), trascritto al registro generale n. 7.209, registro particolare n. 4.421 in data 05/08/2005; atto di compravendita contro XXXXX XXXXX e a favore di XXXXX XXXXX (Allegato n. 15 - Atto di acquisto a rogito Notaio Farina del 2005).

Pertanto la sig.ra XXXXX XXXXX, nata a Leicester in Gran Bretagna-Irlanda del Nord il 07/02/1972 cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, all'atto della notifica del pignoramento risultava unica intestataria dell'immobile, per la quota di piena proprietà pari a 1/1.

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

Si rileva che le unità immobiliari oggi individuate alla particella 176 subb. 3 e 4, al Foglio di mappa n. 14 del Comune di Massignano, originariamente erano intestate ai signori:

- XXXXX XXXXX nata a Genova il 25 settembre 1939, in ragione di 1/2 di piena proprietà - relativamente all'immobile sotto indicate al n.1, e XXXXX XXXXX nato a Fermo il 17 agosto 1932, in ragione di 1/2 di piena proprietà relativamente all'immobile sotto indicato al n. 1,
- XXXXX XXXXX nata a Massignano il 2 agosto 1918, in ragione di 1/1 di piena proprietà - relativamente all'immobile sotto indicato al n. 2;

Immobili:

1)Area in Massignano descritta al NCT:

Fg.14 part.176 (ex 176/a) di Ha 0:04:60 "fabbricato rurale";

Fg.14 part.340 (ex 175/a) di Ha 0:04:10;  
Fg.14 part.342 (ex 180/b) di Ha 0:00:05;

2) Area in Massignano descritta al NCT:

- Fg.14 part.175 (ex 175/b) di Ha 0:05:10;
- Fg.14 part.179 di Ha 0:82:85;
- Fg.14 part. 306 di Ha 0:22:80;
- Fg.14 part. 341 (ex 176/b) di Ha 0:01:40;

in forza dei seguenti titoli:

**1A) quanto alle particelle 176-340-342:**

- *atto di compravendita per notaio Angelo Marchetti in data 12-02-1981, rep.50588/4582, trascritto il 24-02-1981 al R.P. n. 801 (acquirenti sono XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX; dante causa e XXXXX XXXXX);*

**1B) quanta alle particelle 175-179:**

- *atto di divisione per notaio Angelo Marchetti in data 27-06-1968 rep.15.098/2.258, trascritto il 24-07-1968 al R.P. n. 2.608 (assegnataria delle partt.175-179 è XXXXX XXXXX);*
- *riunione di usufrutto in morte di XXXXX XXXXX deceduta ii 18-12-1979;*

**1C) quanto alle particelle 306-341:**

- *atto di compravendita per notaio Angelo Marchetti in data 28-08-1968 rep.15.186/2.307, trascritto il 25-09-1968 al R.P. n. 3.370 (relativ. a part. 306 ex 178/b di Ha 0:22:50, ed a part. 176 di Ha 0:06:00 'fabbricato rurale') e al R.P. 3.372 (relativ. a part. 307 ex 177/b di Ha 0:00:30); in detto atto acquirente è XXXXX XXXXX*

**nota:**

- a) *le dette particelle 306 di Ha 0:22:50, 307 di Ha 0:00:30 venivano fuse, giusta nota di variazione UTE n°51 del 09-07-1973, originando la seguente:*
  - *part.306 di Ha 0:22:80.*
- b) *con frazionamento UTE n°12/47138 del 8-02-1980 veniva frazionata la particella 176 di Ha 0:06:00 "fabbricato rurale" originando le seguenti:*
  - *part.176 (ex 176/a) di Ha 0:04:60 "fabbricato rurale";*
  - *part.341 (ex 176/b) di Ha 0:01:40;*

**2) A seguito di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Fermo in data 14-01-1994 rep. 24, e trascritto l'11-02-1994 al R.P. n. 663 l'intestazione degli immobili Fg.14 part. 176 di Ha 0:04:60 "fabbricato rurale", Fg.14 part. 340 di Ha 0:04:10, Fg.14 part.342 di Ha 0:00:05, diveniva la seguente:**

*XXXXXX XXXXX nato a Massignano il 20 dicembre 1946, e XXXXX XXXXX nata a Petritoli il 13 giugno 1953, in ragione di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;*

**nota:** *il detto decreto di trasferimento n. 663/94 e stato trascritto in favore del solo XXXXX XXXXX, ma per effetto della L. 151/75 l'acquisto va esteso anche in favore del coniuge XXXXX XXXXX (così come risulta dal titolo del medesimo decreto):*

**MUTAZIONI:**

- a) *con frazionamento UTE n. 202.1 del 21-09-1995 veniva frazionata la particella 179 di Ha 0:82:85 originando, tra 'altro, la seguente:*
  - *part.419 di Ha 0:67:55;*
- b) *con denuncia di cambiamento UTE nc2423 del 28-10-1995 venivano fuse le particelle 176 di Ha 0:04:60 "fabbricato rurale", 340 di Ha 0:04:10, 342 di Ha 0:00:05 originando la seguente:*

- part.176 di Ha 0:08:75 "ente urbano";

3) In forza di successione di XXXXX XXXXX apertasi in data 13-06-2000, trascritta il 24-08-2001 al R.P.n. 4.261 l'eredita si devolveva in virtù di legge a favore del figlio XXXXX XXXXX nato a Massignano il 20 dicembre 1946, in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Immobili inerenti la seguente procedura: Area in Massignano descritta al NCT:

Fg.14 part. 175 di Ha 0:05:10

Fg.14 part. 306 di Ha 0:22:80

Fg.14 part. 341 di Ha 0:01:40

Fg.14 part. 419 di Ha 0:67:55

#### **MUTAZIONI:**

a) con denuncia di cambiamento UTE n. 194 del 18-01-2001 veniva frazionata la particella 176 di Ha 0:08:75 "ente urbano" originando le seguenti:

- part.176 di Ha 0:08:20 "ente urbano";

- part. 440 di Ha 0:00:55 "ente urbano" (non oggetto del presente elaborato);

b) con frazionamento UTE n. 196 del 18-01-2001 venivano frazionate le particelle 175 di Ha 0:05:10, 306 di Ha 0:22:80, 341 di Ha 0:01:40, 419 di Ha 0:67:55 originando, tra l'altro, le seguenti: part. 434 (derivata da part.175) di Ha 0:01:40, part. 436 (derivata da part. 306) di Ha 0:05:50, part. 437 (derivata da part..341) di Ha 0:00:20, part. 439 (derivata da part.419) di Ha 0:00:05,

c) il fabbricato insistente sulla particella 176 di Ha 0:08:20 "ente urbano" veniva accatastato, giusta denuncia UTE 59 del 29-01-2001, al Catasto Fabbricati come segue:

Fg.14 part. 176 sub. 1 PT "bene comune non censibile ai subb. 2-3-4 (corte)";

Fg.14 part. 176 sub. 2 PT cat. C/2 mq.116;

Fg.14 part.176 sub. 3 P1 cat.A/2 vani 6,5;

Fg.14 part. 176 sub. 4 PT cat. C/6 mq. 39;

Fg.14 part.176 sub. 5 PT "area urbana";

4) Con atto di compravendita per notaio Danilo Stefani in data 19-04-2001 rep.7755/1549 trascritto il 23-04-2001 al R.P. n. 1934 (danti causa XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX), ed al R.P. n. 1935 la sig.ra XXXXX XXXXX, in ragione di 1/1 di piena proprietà i seguenti immobili:

Immobili:

1) Fabbricato in Massignano descritto al Catasto Fabbricati (atto R.P. 1.934 del 2001):

Fg.14 part.176 sub. 2 cat. C/2 mq. 116

Fg.14 part.176 sub. 3 cat. A/2 vani 6,5

Fg.14 part.176 sub. 4 cat. C/6 mq. 39

2) Area in Massignano descritta al Catasto Terreni (atto R.P. 1.935 del 2001):

Fog.14 part. 434 di Ha 0:01:40

Fog.14 part. 436 di Ha 0:05:50

Fog.14 part. 437 di Ha 0:00:20

Fog.14 part. 439 di Ha 0:00:05

#### **nota:**

a) in detto atto di provenienza l'acquirente XXXXX XXXXX dichiarava di trovarsi in regime di separazione dei beni;

b) la nota di trascrizione R.P. n. 1934 del 2001 è stata oggetto di nota di rettifica in data 14-11-2001 al R.P. n. 5686, nonché di ulteriore rettifica in data 03-08-2005 al R.P. n

4334;

a) la nota di trascrizione R.P. n. 1935 del 2001 e stata oggetto di nota di rettifica in data 14-11-2001 al R.P. n. 5.687.

**MUTAZIONI:** con denuncia di cambiamento UTE n. 1588 del 5-07-2002 venivano fuse le particelle 176 di Ha 0:08:20 "ente urbano", 434 di Ha 0:01:40, 436 di Ha 0:05:50, 437 di Ha 0:00:20, 439 di Ha 0:00:05 originando la seguente:

- part.176 di Ha 0:15:35 "ente urbano".

**OSSERVAZIONI;** si evidenzia che a seguito della citata denuncia di cambiamento UTE n°1588/2002 è mutata la consistenza del bene comune non censibile "part. 176 sub. 1" che tuttavia, non è stata aggiornata nel relativo elaborato planimetrico.

**5)** Con atto di compravendita per notaio Albino Farina in data 04-08-2005 rep. 90.687/9.819 trascritto il 05-08-2005 al R.P. n. 4.421, l'immobile perveniva alla signora (Allegato n. 16 – Nota di trascrizione R.P. 4.421 del 2005):

XXXXXX XXXXXX nata a Leicester (Gran Bretagna e Irlanda Del Nord) il 07 febbraio 1972, in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Immobile: Fabbricato in Massignano descritto al Catasto Fabbricati:

Fg.14 part.176 sub. 1 "bene comune non censibile ai subb. 2-3-4"

Fg.14 part.176 sub. 2 PT cat.C/2 mq. 116;

Fg.14 part.176 sub. 3 P1 cat.A./2 vani 6,5;

Fg.14 part.176 sub. 4 PT cat.C/6 mq. 39.

nota: a) in detto atto di provenienza l'acquirente "XXXXXX XXXXXX" dichiarava di essere di stato civile libero.

**6 )** Con atto notarile pubblico per notaio Albino Farina in data 04-08-2005 rep. 90.688/9.820 iscritto il 05-08-2005 al R.P. n. 1.729 è stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario su (Allegato n. 17 – Nota di trascrizione R.P. 1.729 del 2005):

Immobile: Fabbricato in Massignano descritto al Catasto Fabbricati:

Fg.14 part.176 sub. 3 P1 cat.A./2 vani 6,5;

Fg.14 part.176 sub. 4 PT cat.C/6 mq. 39;

**7)** Con atto di pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXX in data 23-02-2006 rep. 5.299, iscritto il 21-03-2006 al R.P. n. 579 è stata iscritta ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale su:

Immobile: Fabbricato in Massignano descritto al Catasto Fabbricati:

Fg.14 part.176 sub. 2 PT cat.C/2 mq. 116;

Fg.14 part.176 sub. 3 P1 cat.A./2 vani 6,5;

Fg.14 part.176 sub. 4 PT cat.C/6 mq. 39;

Con annotazione n. 905 del 26-05-2006 – CANCELLAZIONE TOTALE.

**8 )** Con atto di pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – SEZ. S. BENEDETTO TRONTO in data 08-03-2010 rep. 851/2010, iscritto il 11-03-2010 al R.P. n. 407 è stata iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su:

Immobile: Fabbricato in Massignano descritto al Catasto Fabbricati:

Fg.14 part.176 sub. 2 PT cat.C/2 mq. 116;

Fg.14 part.176 sub. 3 P1 cat.A/2 vani 6,5;

Fg.14 part.176 sub. 4 PT cat.C/6 mq. 39;

9) Con atto di pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO in data 10-08-2010 rep. 1648, trascritto il 02-12-2010 al R.P. n. 5.576 è stato trascritto atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI su (Allegato n. 18 - Nota di trascrizione R.P. 5.576 del 2010; Allegato n. 19 – Ispezione ipotecaria per soggetto XXXXX XXXXX; Allegato n. 20 Ispezioni ipotecarie per immobili):

Immobile: Fabbricato in Massignano descritto al Catasto Fabbricati:

Fg.14 part.176 sub. 3 P1 cat. A/2 vani 6,5;

Fg.14 part.176 sub. 4 PT cat. C/6 mq. 39.

A seguito dell'eventuale assegnazione del bene, con asta giudiziaria, l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo sarà cancellata o comunque non risulterà opponibile all'acquirente.

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

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

#### 9.1 Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale, lo scrivente in riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138, considerata la superficie lorda coperta (vani principali e accessori diretti) dell'unità immobiliare censita al sub. 3 pari a 132 m<sup>2</sup> e censita al sub. 4 pari a 42 m<sup>2</sup> ha ritenuto opportuno omogeneizzare la superficie lorda sopra determinata applicando il coefficiente del:

- 100% alla superficie di vani principali e accessori diretti.

Si determina pertanto la seguente superficie commerciale:

- $132_{MQ\ SUP. VANI\ PRINCIPALI\ E\ ACCESSORI\ DIRETTI\ SUB.\ 3} \times 1,00\ COEFF.\ OMOGENIZZAZIONE\ DPR\ N.\ 138/1998 =$   
**mq 132 di superficie commerciale sub. 3;**
- $42_{MQ\ SUP. VANI\ PRINCIPALI\ E\ ACCESSORI\ DIRETTI\ SUB.\ 4} \times 1,00\ COEFF.\ OMOGENIZZAZIONE\ DPR\ N.\ 138/1998 =$  **mq 42 di superficie commerciale sub. 4.**

#### 9.2 Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore delle unità immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima

sintetico comparativo per valori tipici; si è individuato un parametro tecnico di confronto con altri beni comparabili (la superficie commerciale espressa in metri quadrati), e si sono verificati i valori medi per beni di analoghe caratteristiche quali ubicazione e destinazione. Successivamente, una volta determinato il valore di mercato ordinario, effettuate le opportune indagini in merito alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, si è determinato il valore di mercato reale dei beni apportando aggiunte o detrazioni imputabili a particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

### 9.3 Individuazione del valore di mercato ordinario

Lo scrivente, in riferimento alla individuazione del valore di mercato ordinario, ha preso come riferimento di valore unitario, quello minimo di mercato per il sub. 3 e massimo di mercato per il sub. 4, in euro al metro quadro, rilevato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2018 – semestre 2 del Comune di Massignano, fascia EXTRAURBANA, zona PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, codice di zona R1, per tipologia di abitazione di tipo civile, in stato di conservazione ottimo per il sub. 3 e per tipologia di autorimesse, in stato di conservazione normale per il sub. 4 (Allegato n. 21 – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2). I valori sono pari a 900 €/mq per il sub. 3 e 360 €/mq per il sub. 4; pertanto il valore di mercato ordinario è pari a:

#### - Valore di mercato ordinario (*V<sub>m</sub>*)

<i>Descrizione</i>	<i>Sup.commerciale m<sup>2</sup></i>	<i>Valore unitario €/m<sup>2</sup></i>	<i>Valore di mercato ordinario (V<sub>m</sub>) €</i>
Abitazione sub. 3	132	900	118.800
Rimessa sub. 4	42	360	15.120

Arrotondando **euro 119.000** di valore di mercato ordinario per il sub. 3 e **euro 15.000** di valore di mercato ordinario per il sub. 4.

### 9.4 Individuazione del valore di mercato reale del bene

Per l'individuazione del valore di mercato reale del bene, si sono rilevate caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione rispetto ai beni simili presi a confronto, che determinano detrazioni di valore, rispetto a quello ordinario.

In particolare:

#### **Sub. 3 - Abitazione**

- l'unità immobiliare seppur in discrete condizioni di manutenzione generali, a seguito degli eventi sismici ha subito alcuni danni, in particolare si sono create delle crepe che ad oggi, a seguito di interventi di ripristino (stuccatura) non sono visibili;
- l'unità immobiliare presenta segni di infiltrazioni sul soffitto di una delle camere, in quanto il fabbricato in aderenza (di proprietà di terzi) risulta abbandonato e presumibilmente dal tetto, non più idoneo nel coprire l'abitazione, si infila l'acqua che ha provocato segni sul soffitto;
- l'unità immobiliare, come verificato in sede di sopralluogo, presenta planimetria catastale con alcune difformità nel Catasto Edilizio Urbano, e salvo verifica

- strutturale, per l'aggiornamento della planimetria dovranno essere sostenuti costi, come descritto nel paragrafo 6, stimabili in 3.000 euro;
- risulta privo di certificato di abitabilità/agibilità;
  - l'unità immobiliare non è libera ma occupata dal sig. XXXXX XXXXX, nato a Roma il 26/09/1954, insieme all'esecutata e al figlio del sig. XXXX, XXXXX XXXXX nato a La Spezia (SP) il 31-03-2000, con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa al n. 1783 serie 3t il 06/12/2016, contratto registrato in data successiva al pignoramento, penalizzante in termine di valore dell'immobile (Allegato n. 22 – Certificato di residenza storico occupanti; Allegato n. 23 – Risposta Agenzia Entrate Fermo; Allegato n. 24 – Contratti di locazione);
  - in aderenza al fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è presente un fabbricato in completo stato di abbandono, fatiscente assimilabile allo stato collabente.

#### **Sub. 4 - Rimessa**

- l'unità immobiliare presenta tetto a doppia falda in lastre ondulate di fibrocemento (materiale contenete amianto, elemento estremamente nocivo per l'uomo);
- l'unità immobiliare è privo di impianto elettrico a norma;
- risulta privo di certificato di abitabilità/agibilità;
- l'unità immobiliare non è libera ma occupata dall'esecutata.

Per tali ragioni si ritiene opportuno effettuare detrazioni per una diminuzione di valore del 25% per il sub. 3 e del 35 % per il sub. 4 rispetto all'ordinario. Il valore di mercato reale dei beni oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

#### **Sub. 3 - Abitazione**

$$119.000,00 \text{ € VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE} \times 0,75 \text{ COEFF. DI CORREZIONE} = \text{€ } 89.250.$$

#### **Sub. 4 – Rimessa**

$$15.000,00 \text{ € VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE} \times 0,65 \text{ COEFF. DI CORREZIONE} = \text{€ } 9.750.$$

In considerazione dell'assenza di spese condominiali insolute dell'esecutata nei confronti del condominio, il ricercato valore di mercato reale dell'immobile coincide con quello come su indicato e pari a 89.250 euro per il sub. 3 (abitazione) e 9.750 euro per il sub. 4 (rimessa).

Il valore complessivo dei beni è pertanto pari a:

$$89.250 \text{ € VALORE DI MERCATO REALE SUB. 3} + 9.750 \text{ € VALORE DI MERCATO REALE SUB. 4} = \text{€ } 99.000.$$

Determinando pertanto un valore di mercato reale unitario pari a:

$$\text{euro } 99.000 \text{ VAL. MERCATO REALE TOT.} : 174 \text{ MQ SUP. COMM. TOT.} = \text{€ /mq } 568,97.$$

**10° QUESITO – Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono due unità immobiliari, di cui una a destinazione residenziale, e una a destinazione produttiva; per tale motivo lo scrivente ha ritenuto opportuno individuare un unico lotto come descritto in seguito:

<i>Comune</i>	<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
Massignano	14	176	3	A/2	1	6,5 vani	157 m <sup>2</sup>	315,56	1
Massignano	14	176	4	C/6	1	39 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	40,28	T

Valore di mercato reale: € **99.000,00**.

Valore di mercato reale unitario: €/**mq 568,97**.

Superficie commerciale: **mq 174**.

La particella in cui insiste l'immobile confina a nord con la la Strada Provinciale 142 e la particella 435, ad est con le particelle 175 e 341, a sud con le particelle 180 e 440 e ad ovest con le particelle 66, 67, 174, 177, 339 e 412.

**11° QUESITO – Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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.**

Le uu.ii.uu. risultano intestate alla sig.ra XXXXX XXXXX, nata a Leicester in Gran Bretagna-Irlanda del Nord il 07/02/1972 cod. fisc. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1.

Nel sopralluogo effettuato, di concerto con il Custode dell'I.V.G., è emerso che le unità immobiliari oggetto della seguente perizia sono occupate una dall'esecutata sig.ra XXXXX XXXXX (sub. 4), una dalla dal sig. XXXXX XXXXX, nato a Roma il 26/09/1954, insieme all'esecutata e al figlio del sig. XXXX, XXXXX XXXXX nato a La Spezia (SP) il 31-03-2000, con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa al n. 1783 serie 3t il

06/12/2016, contratto registrato in data successiva al pignoramento (Allegato n. 22 – Certificati di residenza storici occupanti).

In riferimento all'occupazione del predetto bene, si specifica che l'esecutata insieme alla famiglia, è stata autorizzata dall'Ill.mo Giudice, mediante presa visione della relazione di primo accesso redatto dall'IVG in cui l'esecutata ha chiesto di poter continuare ad occupare l'immobile unitamente ai propri familiari fino alla vendita, previo il versamento della somma di euro 150 mensili. Dalla relazione di primo accesso, in data 10.10.2018 è pervenuto presso gli uffici dell'IVG il pagamento della prima indennità di occupazione relativa al mese di ottobre 2018.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Fermo, è emerso che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria sono presenti i seguenti contratti di locazione a firma dell'esecutata:

- atto registrato al n. 1784 serie 3t il 06/12/2016 riguardante l'immobile descritto al Foglio 14 part.176 sub. 2 (non oggetto della seguente perizia);
- atto registrato al n. 1783 serie 3t il 06/12/2016 riguardante l'immobile descritto al Foglio 14 part.176 sub. 3;
- atto registrato al n. 1434 serie 3 il 12/07/2011 riguardante l'immobile descritto al Foglio 14 part. 176 sub. 3 (Allegato n. 24 - Contratti di locazione).

I suddetti atti sono stati registrati presso l'Ufficio Territoriale di San Miniato DP Pisa.

Lo stesso bene, oggetto di procedura esecutiva, non risulta essere gravato da censo, da livello, né risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D. Lgs 42/2004; il bene, al vigente Piano Regolatore Generale, ricade in zona agricola e non risulta essere gravato da vincolo storico, artistico, alberghiero e paesaggistico né dai vincoli previsti dal vigente P.P.A.R., P.T.C. e P.A.I. (Allegato n. 18 – Risposta comune di Massignano). In riferimento all'uso civico, si precisa che il comune di Massignano non ha provveduto negli anni ad effettuare le necessarie verifiche demaniali, e pertanto non è possibile escludere la presenza di tale gravame sul bene.

In sede di sopralluogo è emerso che la gestione dell'intero fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto non si configura come condominio; pertanto, in risposta al seguente quesito, non sono state rilevate spese fisse annue di gestione o di manutenzione inerenti al condominio, né spese straordinaria già deliberate, né spese condominiali non pagate, né eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

**12° QUESITO – Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (Allegato n. 25).

**13° QUESITO – Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Si allega alla presente relazione la planimetria dell'unità immobiliare (Allegato n. 7) e relativo allegato fotografico (Allegato n. 9).

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

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Comune di Massignano in Contrada Piana Santi n. 4, provincia di Ascoli Piceno (Allegato n. 3 – Visure catastali storiche per immobile; Allegato n. 4 – Visura catastale per soggetto di XXXXX XXXXX). La particella in cui insiste l'immobile confina a nord con la la Strada Provinciale 142 e la particella 435, ad est con le particelle 175 e 341, a sud con le particelle 180 e 440 e ad ovest con le particelle 66, 67, 174, 177, 339 e 412 (Allegato n. 5 - Estratto di Mappa Evidenziato).

Le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) risultano così di seguito individuate al Catasto Fabbricati del medesimo comune:

<i>Comune</i>	<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub<sup>2</sup>.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup.</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
Massignano	14	176	3	A/2	1	6,5 vani	157 m <sup>2</sup>	315,56	1
Massignano	14	176	4	C/6	1	39 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	40,28	T

Intestatari:

- XXXXX XXXXX, nata a Leicester in Gran Bretagna-Irlanda del Nord il 07/02/1972 cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

L'immobile oggetto della seguente perizia si compone di due unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.); una a destinazione residenziale abitativa (sub. 3) e una a destinazione produttiva (sub. 4) sito nel comune di Massignano in zona agricola pianeggiante. La prima è sita al piano primo di un fabbricato, privo di amministratore, composto da due subb. (sub. 2 oggetto di altra procedura esecutiva in cui il sottoscritto è stato incaricato quale esperto stimatore e sub. 3 oggetto della seguente procedura esecutiva), la seconda è sita al piano terra di un fabbricato a se stante su un unico piano (Allegato n. 7 – Planimetrie catastali subb. 3 e 4; Allegato n. 8 – Elaborato Planimetrico ed elenco subb.). Si precisa che l'elaborato planimetrico in allegato, a seguito della denuncia di cambiamento UTE n. 1588.1/2002 del 05/07/2002 protocollo 96.334 non è stato mai aggiornato; i subb. presentano una corte comune individuata nell'elaborato al sub. 1 (corte comune non censibile ai subb. 2, 3 e 4), adibita a giardino, con recinzione che delimita il confine della particella e separa il fabbricato a destinazione residenziale (sub. 2 e 3) dal fabbricato a destinazione produttiva (sub. 4) con piccolo cancello, creando una piccolo spazio recintato attualmente impiegato per il ricovero dei cani di proprietà dell'esecutata (Allegato n. 9 - Allegato fotografico).

Il fabbricato in cui insiste il sub. 3 è stato edificato in epoca remota senza alcuna concessione edilizia e presenta in aderenza un fabbricato in stato di abbandono e fatiscente, assimilabile allo stato collabente; è presente nella mappa d'impianto risalente ai primi anni '40 e come riportato nella visura microfilm, era censito come fabbricato rurale (Allegato n. 10 – Mappa d'impianto; Allegato n. 11 – Visure Microfilm) alla particella 176. Con concessione edilizia n. 9/2001 sono state apportate modifiche esterne al fabbricato in cui

insiste l'u.i.u. mediante il proseguimento della scala al tetto per consentire il collegamento con lo stesso, e la realizzazione sul tetto dell'edificio di tre finestre del tipo velux per permettere di illuminare ed areare gli ambienti sottostanti privi di finestre.

Il sub. 4 è stato edificato in data successiva il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di sanatoria in quanto edificato senza alcuna concessione edilizia.

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

### **2.1 Descrizione sub. 3**

Il sub. 3 è un abitazione sita al piano primo, con accesso da una rampa di scale, che dalla corte comune a tutti i subb. conduce alla porta d'ingresso del l'u.i.u..

L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a 132 m<sup>2</sup>, risulta composta da: ingresso, sala da pranzo e adiacente salotto con camino, cucina, n. 2 bagni, n° 3 camere da letto e disimpegno; sulla planimetria è indicata una stanza, in aderenza alla camera da letto sud, con la sigla RIP. che risulta di proprietà della abitazione in aderenza (Allegato n. 12 - Planimetria catastale u.i.u. con evidenziata la porzione di proprietà dell'abitazione in aderenza); le due proprietà sono divise da una porta chiusa.

L'unità immobiliare nel suo complesso si trova in discrete condizioni di manutenzione generali; l'immobile, come dichiarato dalla stessa esecutata, a seguito degli eventi sismici ha subito alcuni danni, in particolare si sono create delle crepe che ad oggi, a seguito di interventi di ripristino (stuccatura) non sono visibili; si precisa che il comune di Massignano non rientra nell'elenco dei comuni del cratere del sisma del 2016. Sono presenti segni di infiltrazioni sul soffitto di una delle camere, in quanto il fabbricato in aderenza (di proprietà di terzi) risulta abbandonato e presumibilmente dal tetto, non più idoneo nel coprire l'abitazione, si infila l'acqua che ha provocato segni sul soffitto.

In sede di sopralluogo è emerso che la planimetria catastale presente nel Catasto Edilizio Urbano, presenta alcune difformità: è presente una porta che dall'ingresso conduce alla camera sud non riportata in planimetria, la porta tra la camera sud e la camera centrale è stata chiusa, come anche è stata chiusa la finestra tra il bagno nord e la camera nord, è stato realizzato un muro divisorio per la realizzazione del bagno tra la camera centrale e quella nord, e una apertura con porta che conduce alla camera nord ed è stata aperta una finestra tra la cucina e il disimpegno (disimpegno che conduce alla camera centrale, alla camera nord e al bagno). Tale difformità dovrà essere sanata dal futuro acquirente.

### **2.2 Descrizione sub. 4**

Il sub. 4 è una rimessa attrezzi sita al piano terra, con accesso dalla corte comune a tutti i subb.. Presenta porta di accesso e serranda avvolgibile; quest'ultima si affaccia su una breve scalinata, che dal piano della rimessa porta al piccolo spazio recintato, attualmente impiegato per il ricovero dei cani di proprietà dell'esecutata.

L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva pari a 42 m<sup>2</sup>, risulta composta da un unico spazio; presenta tetto a doppia falda in lastre ondulate in fibrocemento (materiale

contenente amianto, elemento estremamente nocivo per l'uomo), privo di impianto elettrico a norma.

L'unità immobiliare nel suo complesso si trova in discrete condizioni di manutenzione generali.

**Valore di stima 99.000,00 € (diconsi novantanovemila euro), euro/mq 568,97.**

**Allegati:**

1. Estratto di matrimonio XXXXX XXXXX;
2. Sentenza 430/01 del 2001;
3. Visure catastali storiche per immobile;
4. Estratto di Mappa Evidenziato;
5. Visura catastale per soggetto di XXXXX XXXXX;
6. Certificato di residenza storico e stato di famiglia esecutata;
7. Planimetrie catastali subb. 3 e 4;
8. Elaborato Planimetrico ed elenco subb.;
9. Allegato fotografico;
10. Mappa d'impianto;
11. Visure Microfilm;
12. Planimetria catastale u.i.u. con evidenziata la porzione di proprietà dell'abitazione in aderenza;
13. Concessione edilizia n. 9/2001;
14. Autorizzazione a sanatoria n. 4 registro n. 186/1994;
15. Atto di acquisto a rogito Notaio Farina del 2005;
16. Nota di trascrizione R.P. 4.421 del 2005;
17. Nota di trascrizione R.P. 1.729 del 2005;
18. Nota di trascrizione R.P. 5.576 del 2010;
19. Ispezione ipotecaria per soggetto XXXXX XXXXX;
20. Ispezioni ipotecarie per immobili
21. Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2;
22. Certificato di residenza storico occupanti;
23. Risposta Agenzia Entrate Fermo;
24. Contratti di locazione;
25. Risposta comune di Massignano;
26. Perizia versione privacy;
27. Check list IVG;
28. Foglio riassuntivo;
29. Verbali di sopralluogo.

Porto San Giorgio  
21/07/2019

L'Esperto Stimatore  
Dott. Agr. Ugo Pazzi

