

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecuzioni Lucia Rocchi

Esecuzione Immobiliare n.87/1995

**ALLEGATO N. 05
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.87/1995

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
dott. ssa xxxxxxxxxxxx
dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **87/1995**

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx deceduto in data xxxxxxxxxxxx a xxxxxx (Fm)

Il sottoscritto arch. xxxxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 18/01/2021 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 24/01/2021 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Verifica documentale

In data 11/01/2022 è stato effettuato un primo sopralluogo alla cancelleria espropriazioni immobiliari del tribunale Ordinario di Fermo per un controllo documentale del fascicolo essendo molti atti ancora in archivio cartaceo in quanto la procedura è risalente al 1995 .

in data 10/03/22 è stato eseguito un secondo sopralluogo per prendere visione delle certificazioni ipocatastali che non erano state individuate nel fascicolo al primo sopralluogo , in quanto verificato che erano state prelevate dal delegato alla vendita.

Dall'esame del fascicolo pertanto si rileva che il creditore non ha optato per la certificazione notarile , ma ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato .

Le certificazioni risalgono fino ad atti derivativi all'anno 1975.

Nel fascicolo è depositato il certificato di stato civile in data 27/03/2012

Accesso al bene

Sono stati eseguiti due accessi ai beni ,

il primo in data 18/06/2021 alla presenza del rappresentate IVG xxxxxxxxxxx , dell'avv xxxxxxxx eredità giacente xxxxxxxxxxx

il secondo in data 06/07/2021 alla presenza del sig xxxxxxxxxxx in rappresentanza della società xxxxxxx (società di gestione del condominio xxi) .

Accesso documentale uffici comunali

L'accesso documentale presso gli uffici comunali programmati con protocollo covid è avvenuto in data 08/02/2022

QUESITO 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

I beni oggetto di pignoramento (deposito 20/04/1995) sono dei beni siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare al secondo livello sotto-strada (seminterrato) così descritti: " *due locali commerciali contigui al secondo piano sotto-strada per mq 736 circa e due locali ufficio sullo stesso piano , confinante ciascuno immobile nel suo insieme con passaggi comuni, distacchi,terrapieni,residua proprietà xxxxxxxi ,proprietà xxxxxxxx , via Murri. I suddescritti immobili sono riportati , in base a variazione del 09/09/1987 n. 4312 al NCEU del comune di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti indicativi – foglio n.51, mappali n. 589 sub . 88, 589 sub 91 , 589 sub 94 "*

Con successive variazioni catastali ,atti tra vivi , vulture etc (variazioni meglio descritte nelle varie relazioni/perizie dell' ex ctu e nella relazione notarile a firma del notaio dott. Antonio Testa) i beni hanno subito diversi interventi tali da definire oggi uno stato particellare diverso .

Una nota particolare riguarda l'attuale sub 88 che è stato oggetto di variazioni catastali per frazionamento, fusione , presentazione di errata planimetria e rettifica di errata planimetrie etc (la prima con variazione n. 606.1/1995 in data 1/3/95, la seconda n. 1816.1/2009 in data 5/2/2009 prot. n. AP0029034), che hanno generato un sub 124 (bene in nuda proprietà venduto da xxxxxxxxx con atto notaio xxxxxxxxx in data 7/8/1996 rep 10249/971 , trascritto a Fermo il 5/9/1996), senza mai sopprimere il sub 88 originaio , poi a seguito di ulteriore variazione catastale n 15002.1/2009 in data 8/10/2009 prot. AP0230947 per cambio di destinazione , il sub 124 ha generato il sub 183 a sua volta con atto notaio dott xxxxxxxxx, del 21/12/2009 repertorio 166982/19134 trascritto a Fermo il 18/01/2010 al n. 223 del R.P.(a seguito di ricongiungimento di usufrutto il 26/8/2000) è stato acquistato da xxxxxxxxx (Con sentenza del Tribunale Ordinario di Fermo n 458/2016 pubbl il 07/07/2016 Rg 3261/2014 rep 935/2016 del 07/07/2016, registrato il 07/08/2017 n 1843/2017 , l'atto di vendita del 21/02/2009 tra la sig.ra xxxxxxxxx è stato annullato. Allegato 07)

Allo stato attuale, i beni che furono oggetto di pignoramento (f. 51 p.la 589 sub 88 sub 91 sub 94) sono così identificati :

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | Consist. | Sup. catastale | Rendita | Proprietà catastale | Destinaz. urbanistica |
|--------|--------|-----|------|-------|----------|----------------|------------|---------------------|-----------------------|
| 51 | 589 | 88 | C/3 | 2 | 535 mq | 556 mq | € 1.298,63 | | laboratorio |
| 51 | 589 | 188 | A/10 | 2 | 2,5 vani | 52 mq | € 652,03 | | ufficio |
| 51 | 589 | 189 | A/10 | 2 | 3,5 vani | 80 mq | € 912,84 | | ufficio |
| 51 | 589 | 190 | C/2 | 5 | 100 mq | 106 mq | € 299,55 | | magazzino |

Premesso che:

- tutti i suddetti beni sopra indicati sono stati posti in vendita in data 15/06/2017, con due lotti distinti A e B comprendenti il primo (lotto A) i beni f.51 p.la 589 sub 88 e 188 e il secondo (lotto B) i beni f. 51 p.la 589 sub 189 e 190 , senza manifestazione di interesse ;
- allo stato attuale , i beni sub 189 e 190 a causa del furto della scala esterna che li collegava a via Murri, risultano interclusi con unico accesso possibile dal terrazzo esterno prospiciente il fronte nord del sub 88 , proprietà esclusiva del sub 88 ;

per quanto sopra e considerato lo stato dei luoghi , si ritiene pertinente considerare la vendita dei beni in unico lotto composto dall'insieme dei beni sub 188 a destinazione ufficio ma privo di servizi; sub 88 a destinazione laboratorio ; sub 189 a destinazione ufficio con servizio e sub 190 a destinazione deposito .

LOTTO UNICO :

Diritti su porzione di fabbricato facente parte di un complesso immobiliare sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare tra via Roma e via A.Murri al 2 livello sotto-strada ed accesso da via Murri , ed *identificati al NCEU*

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | Consist. | Sup. catastale | Rendita | proprietà | Destinaz. urbanistica |
|--------|--------|-----|------|-------|----------|----------------|----------|-----------|-----------------------|
| 51 | 589 | 188 | A/10 | 2 | 2,5 vani | 52 mq | € 652,03 | | ufficio |
| 51 | 589 | 189 | A/10 | 2 | 3,5 vani | 80 mq | € 912,84 | | ufficio |
| 51 | 589 | 190 | C/2 | 5 | 100 mq | 106 mq | € 299,55 | | magazzino |

Diritti su porzione di fabbricato facente parte di un complesso immobiliare sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare tra via Roma e via A.Murri al 2 livello sotto-strada ed *identificato al NCEU*

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | Consist. | Sup. catastale | Rendita | proprietà | Destinaz. urbanistica |
|--------|--------|-----|------|-------|----------|----------------|------------|-----------|-----------------------|
| 51 | 589 | 88 | C/3 | 2 | 535 mq | 556 mq | € 1.298,63 | | laboratorio |

Localizzazione

I beni sono ubicati nel comune di Sant'Elpidio a Mare in un fabbricato plurifunzionale posto tra via Roma a sud e via Murri ad nord al secondo livello sottostrada la cui edificazione inizialmente come laboratorio Tacchificio è iniziata negli anni sessanta e poi proseguita con varianti , fino allo stato d'opera attuale . Tutti i beni oggetto di stima fanno parte di un edificio polifunzionale (commerciale e residenziale) denominato condominio xxxxxxx .



Individuazione dei Confini

i beni oggetto della presente procedura identificati con i sub 88;188;189;190, confinano a est con affaccio su aree private e via Murri, a nord con affaccio su via Murri, a sud con terrapieno, a ovest con aree private/condominali e altre proprietà. Tutti i beni oggetto di stima fanno parte di un edificio polifunzionale (commerciale e residenziale) denominato condominio xxxxxxxx sito nel comune di San'Elpidio a Mare con accessi prevalenti da via Murri.

QUESITO 2

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

Breve descrizione del complesso immobiliare in cui sono ubicati i beni in oggetto

Il fabbricato è costituito da un complesso edilizio molto vasto denominato "condominio xxxxxxxx" a destinazione residenziale, commerciale, produttiva e terziario sito nel comune di San'Elpidio a Mare, immediatamente fuori dal perimetro del centro storico, tra due viabilità urbane, via Roma a sud e via Murri a nord, con notevole differenza di livello di piano, tanto che il raccordo tra le due viabilità ha permesso la realizzazione di tre livelli seminterrati sotto-strada (rispetto a via Roma)

Il fabbricato ha costituito negli anni una struttura importante per la città oltre che per la presenza di attività bancarie, servizi terziari, negozi supermercati etc, anche per attività legate al servizio sanitario. *Allo stato attuale purtroppo sta perdendo molto della sua funzionalità originaria, sia per il riordino del sistema sanitario regionale, sia per la forte depressione economica del settore calzaturiero che ha costretto molte attività a chiudere o trasferirsi in altre zone, sia per lo stato di conservazione e vetustà.*

Il fabbricato in generale è composto da 10 livelli di piano fuori terra a partire dal piano strada di via Murri (fronte nord). I blocchi edilizi residenziali emergenti dal piano rialzato rispetto a via Roma, sono serviti da un proprio corpo scala e ascensore con accesso da via Roma, mentre il corpo edilizio centrale ha il vano ascensore che collega sia il volume emergente residenziale che il volume a scendere prevalentemente terziario, produttivo e commerciale. L'accesso da via Roma al vano ascensore per il collegamento al piano di via Murri, avviene dal corpo scala residenziale, che è distinto da quello a scendere di collegamento via Roma, via Murri.

Il corpo scala a scendere dovrebbe essere "come da elaborati tecnici progettuali" costituito da due corpi rampa uno con direzione est ed uno con direzione ovest, con pianerottolo interpiano condiviso. Negli interventi che si sono succeduti nel tempo, il corpo rampe scala in direzione est (che dovrebbe essere di collegamento al sub 88 e 188) risulta chiuso da un muro in laterizio con un lato intonacato, realizzato sul pianerottolo interpiano e pertanto l'accesso al secondo livello sottostrada da via Roma può avvenire solo attraverso il vano ascensore che a sua volta ha l'ingresso dal vano scala uso residenziale o dal livello autorimessa (primo livello sottostrada)

Breve descrizione del bene sub 88

Il bene f.51 p.la 589 sub 88 è ubicato al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma. La destinazione è a laboratorio e si sviluppa su una sup catastale di circa 556 mq. La sup Lorda è di circa 548 mq. (fonte perizia ctu xxxxxxx, in quanto non è stato possibile accedere all'immobile nei vari sopralluoghi)

Si compone di un grande locale, su cui si aprono dei ripostigli e due wc; fanno parte catastalmente dell'unità altri vani non meglio specificati come destinazione che dovrebbero corrispondere alle aree private/condominali interdette con la realizzazione del muro sul pianerottolo del corpo rampe scala est. Il bene confina a est con sub 189 proprietà xxxxxxxx a sud con terrapieno, a ovest con

aree non meglio specificate se condominiali o private e a nord con affaccio su via Murri. Fa parte del bene sub 88 anche una porzione di terrazzo esterno sul fronte nord di circa 190mq (con affaccio su via Murri) non pavimentato e con finitura a guaina impermeabile bituminosa a vista .

Il locale sub 88 ha un unico fronte esterno sul prospetto nord che costituisce anche l'unico fronte dove possono essere installate degli infissi per l'illuminazione naturale degli ambienti interni mentre i locali interni di servizio (ripostigli, wc etc) non hanno luce propria naturale ma presentano aperture sulle murature di compartimentazione verso il locale laboratorio.

Il bene si presenta in uno stato di vetustà molto avanzato ed aggravato da atti vandalici susseguitesi nel tempo con rotture di infissi, e danneggiamenti vari anche di tipo impiantistico che rendono il bene inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante , l'impianto di scarico fognario dei servizi dei piani superiori è a vista. Gli infissi esterni sono in ferro di bassissima qualità molto vetusti con vetro singolo in gran parte rotto da atti vandalici; internamente le murature si presentano con una finitura ad intonaco vandalizzata da graffiti realizzati con vernice spray nero; gli impianti sono vetusti e tutti non più a norma e non si riscontra la presenza di un impianto termico ; la pavimentazione è alla palladiana in marmo o pietra, l'altezza interna utile è di circa 4 mt. L'accesso al bene è con ingresso condominiale su via Murri , percorrendo un tratto di scala a salire in parte condominiale ed in parte condivisa con il solo sub 188 , ma allo stato di fatto per la mancanza di un elaborato catastale non è possibile stabilirne correttamente l'uso.

Breve descrizione del sub 188

Il bene f.51 p.Ila 589 sub 188 è ubicato al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma .La destinazione è a ufficio con sup catastale di circa 52mq . La sup Lorda è di circa 49 mq oltre ad un terrazzo esterno sul fronte nord di circa 14mq di uso esclusivo. Si compone di due vani uso ufficio senza servizi igienici .

Il bene confina a nord con affaccio su via Murri mentre a sud , est ed ovest su non meglio precisate aree di proprietà privata o condominiale per mancanza di elaborato planimetrico catastale.

Il bene si presenta in uno stato di vetustà molto avanzato ed aggravato da atti vandalici susseguitesi nel tempo con rotture di infissi, e danneggiamenti vari anche di tipo impiantistico che rendono il bene inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante . Gli infissi esterni sono di bassissima qualità molto vetusti con vetro singolo in gran parte rotto da atti vandalici; internamente le murature si presentano anch'esse in uno stato di vetustà avanzato ; la pavimentazione è alla palladiana in marmo o pietra, l'altezza interna utile è di circa 4 mt.

L'accesso al bene è con ingresso condominiale su via Murri , percorrendo un tratto di scala a salire in parte condominiale ed in parte condivisa con il solo sub 88 , ma allo stato di fatto per la mancanza di un elaborato catastale non è possibile stabilirne correttamente l'uso.

Breve descrizione del sub 189

Il bene f.51 p.Ila 589 sub 189 è ubicato al secondo livello sottostrada rispetto a via Roma prospiciente l'angolo est del fabbricato. La destinazione è a ufficio con sup catastale di 80mq , composta da due vani oltre a ripostiglio bagno con antibagno . Il bene confina a nord e a est con esterno prospiciente via Murri e una corte parzialmente privata dove era presente la scala di accesso al piano strada via Murri; a sud e a ovest confina con il sub 190 proprietà xxxxxx. Il bene era dotato di un accesso diretto da via Murri per mezzo di una scala in ferro (condonata con concessione in sanatoria n.148/04 prot. 11244 del 27/05/2004 già agli atti) oggi non più presente per furto ed oggetto di denuncia querela del 11/5/2017 . Il bene si presenta in uno stato di vetustà molto avanzato ed aggravato da atti vandalici susseguitesi nel tempo con danneggiamenti vari anche di tipo impiantistico che rendono il bene inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante. Anche le partizioni interne risultano molto lesionate e necessitano di un intervento di risanamento strutturale ed eventualmente di demolizione e ricostruzione (dopo una verifica tecnico-strutturale). Le murature di confinamento risultano intonacate a civile , le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura , gli infissi esterni in alluminio senza taglio termico di bassa qualità. Internamente è presente un contro-soffitto ispezionabile a quadrotti di gesso o altro materiale dove sono incastonate le lampade di illuminazione (altezza utile di circa 3,10 mt); gli impianti sono stati vandalizzati e pertanto necessiteranno di un intervento di ripristino e messa a norma, i locali sono privi di porte interne , ed il locale wc ha un grado di vetustà avanzato per effetto di atti vandalici e non più agibile, gli impianti di riscaldamento di emissione sono in parte con termoconvettore ed in parte a radiatori in ghisa a colonne , non è risultata presente una caldaia al momento del sopralluogo pertanto non si può stabilire se l'impianto sia autonomo o condiviso con altre unità .

Il bene allo stato di fatto, a seguito del furto della scala esterna, risulta intercluso senza possibilità di accesso.

Breve descrizione del sub 190

Il bene f.51 p.Ila 589 sub 190 è ubicato al secondo livello sotto-strada rispetto a via Roma ed adiacente al sub 189.

La destinazione è a deposito con sup catastale di circa 106mq e composta da un unico vano e da un wc .

Il bene confina a nord con terrazzo condiviso con sub 189 ; a est con il sub 189 e a ovest con il sub 88 (proprietà xxxxxxxx ma facente parte di questa procedura espropriativa) ; a sud con terrapieno . Il bene si presenta con uno stato di vetustà molto avanzato ed aggravato da atti vandalici susseguitesi nel tempo con danneggiamenti vari anche di tipo impiantistico che rendono il bene inutilizzabile senza un intervento di ristrutturazione importante .

Anche le strutture murarie sono in uno stato di conservazione insoddisfacente aggravate da infiltrazioni di acqua soprattutto sul fronte confinante con il terrapieno. Il bagno è inutilizzabile e necessita di completo rifacimento con verifica anche dell'impianto di scarico. Gli impianti sono stati vandalizzati e non risulta presente un impianto di illuminazione , esiste solo in punto luce nel wc che si collega con una cavo volante esterno presumibilmente all'impianto del sub 189; nel locale sono accantonati materiali vari di rifiuto che dovranno essere opportunamente smaltiti in discarica. Le pareti di confinamento sono intonacate esclusa la muratura di di

separazione con il sub 189, le pavimentazioni interne sono alla palladiana di marmo grezze non levigate, gli infissi esterni sono solo sul fronte nord e sono ralizzati in alluminio e vetro singolo, senza taglio termico e di bassa qualità. Il bene allo stato di fatto risulta intercluso senza possibilità di accesso conseguenza del furto della scala sul lato est condivisa anche con il sub 189

| tabella quote e spese condominiali: | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------|-----------|
| Descrizione | Quota proprietà e condominio | Spese ordinarie annue | Spese straordinarie deliberate | Spese ultimi due anni | destinazione | proprietà |
| Sub 88 | 29,39/1000 | € 809,27 | € 16.066,22 | € 2.232,50 | laboratorio | |
| Sub 188 | 3,41/1000 | € 107,34 | € 1.868,55 | € 211,93 | ufficio | |
| Sub 189 | 0,05/1000 | € 17,05 | € 38,35 | € 42,85 | ufficio | |
| Sub 190 | 0,07/1000 | € 16,62 | € 27,40 | € 26,46 | magazzino | |

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono beni strumentali o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

QUESITO 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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso edilizio la cui edificazione è iniziata nell'anno 1959 con licenza 09784 del 31/10/1959 per la costruzione di un tacchificio per poi essere annullata e stralciata con la licenza con IO283 del 29/10/60 e proseguire in seguito con progetto di sopraelevazione n 10528-09544 del 7/10/1966 e successive varianti in corso d'opera etc, fino allo stato attuale del complesso edilizio.

QUESITO 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 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;**

L'accesso agli atti all'uff tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare è avvenuto in data 08/02/22. La documentazione tecnica è stata inoltrata a mezzo posta elettronica dopo la verifica tecnica in presenza. La cartella edilizia si è presentata molto disorganizzata, e di difficile consultazione anche da parte dei responsabili; sono state estratte le documentazioni più interessanti ma riferite più all'intero fabbricato che alle singole unità immobiliari oggetto di perizia che come già riportato agli atti dalla relazione dell'ex CTU geom Paola Belleggia, ha subito numerosi rimaneggiamenti, duplicati etc. È stato rilevato in particolare un permesso di costruire in sanatoria n.148/04 del 16/12/2004 richiesto dall'ex curatore fallimentare avv Catalini, inerente la scala esterna presente sul fronte est di accesso dal piano strada via Murri al piano secondo sotto-strata, e che costituiva accesso esclusivo ai sub 189 e 190 oggi interclusi. Esistono anche richieste di condono L.47/85 per dei beni non meglio specificati mai integrati come documentazione tecnica e pertanto è difficile determinarne sia nei costi che nella tipologia dell'intervento.

| Rif. | Titoli abilitativi: | descrizione |
|------|---|---|
| 1 | Licenza edilizia n.9784 del 31/10/1959 | Costruzione tacchificio |
| 2 | Licenza edilizia n.10283 del 29/12/1960 | Modifica e stralcio licenza 9784 |
| 3 | Licenza n. 10528-09544 del 07/10/1966 | Sopraelevazione fabbricato industriale per negozi ed abitazioni |

| | | |
|----|--|---|
| 4 | Concessione edilizia 4176 del 27/7/1990 | Modifiche prospetto approvato in data 2/10/1989 per la costruzione di locali uso uffici USL (porzione d'immobile non facente parte della procedura) |
| 5 | Concessione edilizia 4614 del 17/10/1990 | Variante destinazione locali al piano 1° 2° sottostrada uso uffici (porzione d'immobile non facente parte della procedura) |
| 6 | Concessione in sanatoria 148/2000 del 2/11/2000 | Rilasciata alla sig. xxxxxxxxxx per lavori di ristrutturazione con aumento di sup utile (sub 125) (porzione d'immobile non facente parte della procedura) |
| 7 | Permesso di costruire in sanatoria 148/04 del 16/12/2004 | Sanatoria scala esterna accesso al sub 189 |
| 8 | Autorizzazione abitabilità 29/12/1969 rif C.E. IO528/64 | I° e II° palazzina civile abitazione (porzione d'immobile non facente parte della procedura) |
| 9 | Autorizzazione abitabilità 20/04/1970 | II° palazzina piano negozi (porzione d'immobile non facente parte della procedura) |
| 10 | Autorizzazione abitabilità 03/12/1985 rif C.E.103/85 | Terzo piano sottostrada modifica par cambio di destinazione dei locali (porzione d'immobile non facente parte della procedura) |

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Allo stato del sopralluogo per mancanza di documentazione (elaborati tecnici certi), non è possibile stabilire correttamente se sussistono difformità rilevanti che non soddisfano l'art. 36 del dpr 380/2001 e smi

Con riferimento alla compartimentazione della scala di accesso al secondo livello sotto-strada da via Roma lato est, (chiusa per costituire una zona non meglio identificata se privata e/o condivisa tra il sub 188 e 88 in assenza di un elaborato catastale) nella cartella edilizia ispezionata, non è stato trovato nessun atto documentale autorizzativo e pertanto è possibile prevedere che trattasi di attività non autorizzata, in tal caso comunque essendo attività di modifiche interne che possono soddisfare l'art. 36 del Dpr 380/2001 e smi, il costo di sanzione è previsto nell'ordine di 1000 euro, oltre il costo tecnico professionale di circa 1500,00 euro per istruttoria Cila in sanatoria, e le spese di ripristino delle compartimentazioni in origine, salvo che non ci siano diritti generali di condominio non frazionabili, in tal caso si dovranno ripristinare i percorsi originari con perdita di superficie del sub 88

QUESITO 5

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

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

QUESITO 6

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

All'atto del pignoramento notificato il 29.03.1995 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 05.05.1995 al n°2074 Reg. Part., e n°2730 Reg. Gen. I beni oggetto di vendita erano censiti catastalmente al NCEU in base a variazione del 09.09.1987 n.4312 nel comune di Sant'Elpidio a Mare e descritti al Catasto Fabbricati in detto comune al foglio n.51 particella 589 con i seguenti subalterni:

-sub. 88; -sub. 91; -sub. 94;

Sub.88 alla data del pignoramento l'unità era censita con la cat. C/3 classe 2 consistenza 535 mq rendita catastale € 1.298,63. Attualmente è censita con la cat. C/3 classe 2 consistenza 535 mq rendita catastale € 1.298,63 come certificato dalla visura storica catastale del 15.02.2022 (allegato n.03)

nota: si riporta lo stralcio della relazione depositata in atti il 22.05.2015 dal precedente CTU geom. xxxxxxxxxx "Nel 1995, in corrispondenza dello stesso sub, con variazione catastale n. 609 del 01/03/1995, si costituisce il sub. 124 con motivazione "frazionamento fusione e presentazione planimetria errata" Questa variazione però, erroneamente non ha soppresso il sub. 88. Confrontando le planimetrie e accertato che si tratta dello stesso immobile, il sub. 124 è stato oggetto di variazione di superficie (ridotto a nord-est e ampliato a sud-est), come meglio indicato nella planimetria) e parte della superficie originaria è stata accorpata all'attuale sub. 122. A seguito della creazione del sub. 124, con atto di compravendita del 05/09/1996 rep. N. 10249, xxxxxxxxxx vende a xxxxxxxx il sub. 124. Successivamente il sub. 124 subisce una variazione catastale "motivazione errata planimetria" e con un aumento della superficie da 530 a 583 mq e successivamente viene soppresso per cambio di destinazione da laboratorio a locale magazzino e identificato con il sub. 183 che con atto di compravendita del 21/12/2009 la sig.ra xxxxxxxxxx vende a xxxxxxxxxx"

-Sub.91 alla data del pignoramento l'unità era già stata soppressa in data 01.03.1995 con variazione (prot.n.609.1/1995) in atti dal 14.06.1999 (frazionamento, fusione e presentazione di planimetria errata) soppressione dei sub.91, sub.88 e sub.108 e costituzione del sub.122

cat.A/10 cl.1, consistenza 5 vani, rendita catastale £ 2.150.000 via A.Murri n.175 piano S2;

-27.05.2016 (prot.n.AP0048560 del 27.05.2016) (parz. duplicato planimetria) soppressione del sub.122 e costituzione del **sub.188** cat.A/10 cl.2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale €652,03 via A.Murri n.175 piano S2;

-Sub.94 alla data del pignoramento l'unità immobiliare era già stata soppressa per frazionamento con prot.n. 3452.2/1993 del 04.11.1993 in atti dal 09.10.1997 con costituzione dei sub.111 e sub.112.

-14.11.1993 prot.n.3452.3/1993 in atti dal 14.06.1999 classamento del sub:
n.111 cat. C/3 classe 2 consistenza mq.80 e n.112 cat. C/3 classe 2 consistenza mq.84

-27.05.2016 prot.n.AP0048572 soppressione dei sub.111, 112, 120 e 121 per allineamento stato di fatto (n.12613.1/2016).

-27.05.2016 prot.n.AP0048572 del 27.05.2016 per ALLINEAMENTO DELLO STATO DI FATTO (n.12613.1/2016) sono stati creati i **sub.189** cat.A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani sup. catastale mq.80 rendita catastale €912,84 e **sub.190** cat.C/2 classe 5 consistenza 100mq rendita €299,55

Le schede planimetriche dei sub.n.88,188,189 e 190 sono state verificate e/o predisposte dal precedente ctu geom. xxxxxxxxxxxx e sono da ritenersi idonee.

QUESITO 7

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

All'atto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare RGE 87/1995 notificato il 29.03.1995 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 05.05.1995 al n°2074 Reg. Part., e n°2730 Reg. Gen. la parte eseguita, xxxxxxxxxxxx, era intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza di un atto di compravendita del notaio xxxxxxxxxxxx del 28.06.1959 registrato a Fermo il 07/07/1959 n.30 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo al reg. part. n.1980 del 20/07/1959, il sig. xxxxxxxxxxxx acquistava dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx un terreno con casa colonica (fog.51 part.226-227-263). Nella Nota è riportato che il terreno è confinante con campo sportivo e altre proprietà e quindi facendo una ricerca storica delle particelle, dei primi titoli abilitativi risalenti allo stesso periodo si presume che sia la stessa zona. (dati estrapolati dalla relazione del CTU geom. xxxxxxxxxxxx del 04.12.2015.)

Successivamente all'acquisto del terreno il sig. xxxxxxxxxxxx ha realizzato l'edificio dove sono situate le unità immobiliari oggetto di procedura in forza dei titoli autorizzativi elencati al quesito n.04.

QUESITO 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;

Gli immobili derivano dall'acquisto del terreno con casa colonica (fog.51 part.226-227-263) da parte dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx atto di compravendita del notaio xxxxxxxx del 28.06.1959 registrato a Fermo il 07/07/1959 n.30 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo al reg. part. n.1980 del 20/07/1959, successivamente all'acquisto del terreno il sig. xxxxxxxxha realizzato l'edificio dove sono situate le unità immobiliari oggetto di procedura in forza dei titoli autorizzativi elencati al quesito n.04.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 29.03.1995 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 05.05.1995 al n°2074 Reg. Part., e n°2730 Reg. Gen sono state registrate le seguenti formalità a carico dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx:

dal 01.01.1975 al 18.04.1991 l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni con le relative note di trascrizione, sono presenti in versione cartacea allegate al fascicolo in data 16.04.1996

dal 16.04.1991 alla data del pignoramento l'elenco delle formalità iscrizioni e trascrizioni contro, sono state elencate ed allegate le relative note di trascrizione dalla precedente CTU geom. xxxxxxxx nella perizia allegata al fascicolo telematico in data 30.01.2013

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni avvenuto in data 29.03.1995 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 05.05.1995 al n°2074 Reg. Part., e n°2730 Reg. Gen, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 09/03/2022 e dei documenti precedentemente allegati al fascicolo cartaceo e telematico, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

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

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare"
- I beni oggetto del presente pignoramento hanno già avuto un tentativo di processo di vendita nel giugno 2017 senza interesse per la loro particolare situazione "intricata", così come dichiarato nella relazione del delegato alla vendita nel febbraio 2018

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- doppio accesso al luogo con rilievo dei subalterni ad eccezione del sub 88 perchè chiuso ed in assenza di chiavi;
- l'accesso agli atti documentali presso gli uffici tecnici comunali uffici al fine del controllo della cartella edilizia;
- l'elaborazione dei dati ,
- attività di verifica dei comparabili di zona ;
- indagini di mercato sui valori medi delle aree produttive;
- consultazione con amministratore del condominio xxxxxxx
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie dei beni
- estrazione di certificati di stato civile al momento del pignoramento e al momento della morte
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le

superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogeneizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona (perimetro esterno al centro storico)

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

A causa dello stato dei luoghi quali : vetustà, conservazione, livello di piano per attività produttive , accessi etc , il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota del 10 % .

Al fine del ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato per quanto riguarda le aree interne di accesso ai sub 88 e 188 compartimentate dal muro realizzato sul pianerottolo della scala del corpo edilizio seminterrato (salvo che non ci sia violazione dei diritti condominiali) , l'investitore sarà costretto ad un intervento sanatoria con una sanzione di circa 1000 euro oltre ad oneri professionali . Mentre qualora fosse possibile il ripristino della scala esterna per il collegamento diretto dei sub 189 e 190 a via Murri , occorrerà valutarne l'onere di ricostruzione della scala ai costi di mercato ; inoltre l'investitore dovrà provvedere anche alla rettifica delle quote millesimali e degli oneri condominiali descritti nella specifica tabella .

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

| | | | | | | | | | | |
|--|---------|------------------------------------|------------------|-------------------------|----------|---------------------|----------|---------------------|--------------|--------|
| 1.1 Coefficiente di vetustà | | | | | | | | | | Coeff. |
| Meno 5 anni | | | | | | | | | | 1,1 |
| da 5 a 10 anni | | | | | | | | | | 1,05 |
| da 10 a 20 anni | | | | | | | | | | 1 |
| da 20 a 40 anni | | | | | | | | | | 0,9 |
| Più di 40 anni | | | | | | | | | | 0,8 |
| 1.3 Coefficiente di conservazione | | | | | | | | | | Coeff. |
| Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente | | | | | | | | | | 0,60 |
| 1.5 Coefficiente livello di piano | | | | | | | | | | |
| Piano seminterrato | | | | | | | | | | 0,8 |
| 1.4 Coefficiente per esposizione | | | | | | | | | | Coeff. |
| (panoramico) | | | | | | | | | | 1,05 |
| Ordinaria | | | | | | | | | | 1 |
| 1.6 Servizi igienici | | 1.7 Riscaldamento | | 1.8 Spazi comuni | | 1.9 Finiture | | 1.10 infissi | | |
| doppi | 1,05 | Impianto con caldaia autonoma | 1 | assenti | 0,95 | signorili | 1,05 | Doppi vetri | 1 | |
| Singolo | 1 | Impianto con caldaia centralizzata | 0,95 | Corte esclusiva | 1,05 | civili | 1 | Vetro singolo | 0,9 | |
| | | | | Corte comune | 1 | popolari | 0,9 | Termo acustiche | 1,1 | |
| | | | | | | | | Avvolgibili in pvc | 1 | |
| | | | | | | | | persiane | | |
| Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito per il calcolo della sup commerciale | | | | | | | | | | |
| subalterno destinazione | vetustà | Conser. | Livello di piano | Servizi igienici | Riscald. | Spazi comuni | finiture | infissi | Totale | |
| f. 51 p.lla 589 sub 88 - laboratorio | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 1 | 0 | 0,95 | 0,9 | 0,9 | 0,744 | |

| | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|-----|-----|---|--------------|------|-----|-----|--------------|
| f. 51 p.IIa 589 sub 188- uffici | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 0 | 0 | 0,95 | 0,9 | 0,9 | 0,519 |
| f. 51 p.IIa 589 sub 189- uffici | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 1 | 0 | 0,95 | 0,9 | 0,9 | 0,744 |
| f. 51 p.IIa 589 sub 190- magazzino | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 0 | Non valutato | 0,95 | 0,9 | 0,9 | 0,707 |

Tabella delle Consistenze- immobiliari

| descrizione | (1) SUP. catastale (mq) | (2) S.E.L superficie lorda (mq) | (3) Coeff di omogenizzazione | (4) Coeff di merito | Sup. commerciale ragguagliata mq (2)x(3)x(4) | Proprietà atti catastali EDILTRE SAS annullamento atto di vendita xxxxxxxxx con sentenza giudiziaria Tribunale ordinario di Fermo Accessi: Accesso da via Murri con scala interna uso condiviso Usò: I beni allo stato attuale non sono utilizzati |
|---|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------|--|--|
| f. 51 p.IIa 589 sub 88 - laboratorio | 556 | 548 | 1 | 0,744 | 407,71 | |
| f. 51 p.IIa 589 sub 88 – terrazzo | | 190 | 0,5 | 0,744 | 70,68 | |
| Totale sup commerciale | | | | | 478,39 | |
| f. 51 p.IIa 589 sub 188- uffici | 52 | 49 | 1 | 0,519 | 25,43 | diritti 1000/1000 xxxxxxxxx Accessi: Accesso da via Murri con scala interna uso condiviso sub 188, mentre i beni 189-190 attualmente risultano interclusi per furto di scala esterna Usò: I beni allo stato attuale non sono utilizzati |
| f. 51 p.IIa 589 sub 188- terrazzo | | 14 | 0,5 | 0,519 | 3,63 | |
| Totale sup commerciale sub 188 | | | | | 29,06 | |
| f. 51 p.IIa 589 sub 189- uffici | 80 | 80 | 1 | 0,744 | 59,52 | |
| f. 51 p.IIa 589 sub 190- magazzino | 106 | 100 | 1 | 0,707 | 70,7 | |
| Conformità dello stato dei luoghi (sub 88/188/189/190) è stata rilevata una difformità tra gli elaborati di progetto visionati e lo stato dei luoghi limitatamente alla compartimentazione della scala di collegamento tra il piano strada di via Roma e via Murri lato est per mancanza di documentazione non è stato possibile verificare lo stato dei luoghi allo stato autorizzato , | | | | | | |

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE I° semestre 2021 - solo come riferimento tecnico

| Comune di Sant'Elpido a Mare B/2 centrale /perimetro esterno c.storico | stato conservativo : NORMALE | Superficie di calcolo N = netta L = Lorda |
|---|------------------------------|---|
| | Normale minimo /massimo | |
| magazzini | 530/670 | L |
| Laboratori | 630/780 | L |
| Uffici (commerciale) | 860/1200 | L |

VALORE MEDIO DI MERCATO

| Comune di Sant'Elpido a Mare centrale /perimetro esterno c.storico via Roma (cond. xxxxxxxxi) secondo livello sottostrada | stato conservativo : DA RISTRUTTURARE | Superficie di calcolo L = Lorda |
|---|---------------------------------------|------------------------------------|
| | Normale minimo | |
| magazzini | 350 | L |
| Laboratori | 400 | L |
| Uffici (commerciale) | 550 | L |

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI

| |
|---|
| VALORI DI RICERCA COMPARABILI ESEGUITA IN DATA 07/03/2022 SCADENZA TEMPORALE DAL 2020 AL 2022 RISULTATO RICERCA ATTI TRA VIVI: NEGATIVA |
|---|

Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi minimi di mercato per la zona in considerazione dello stato dei luoghi

| Descrizione | (1) Sup. commerciale ragguagliata mq | (2) tabella OMI valore medio di di mercato stato normale/minimo (SOLO PER CONFRONTO) | 3) valori medi dei comparabili atti tra vivi | (4) valore medio di mercato per zona esterna c.storico | (5) Valore medio (3+4):2 | (6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5) | proprietà: |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--|--|--|--------------------------|--|------------|
| f. 51 p.Ila 589 sub 88- laboratorio | 478,39 | € 630,00 | ----- | € 400,00 | € 400,00 | € 191.356,00 | ** |
| f. 51 p.Ila 589 sub 188- uffici | 29,06 | € 860,00 | ----- | € 450,00* | € 450,00 | € 13.077,00 | |
| f. 51 p.Ila 589 sub 189- uffici | 59,52 | € 860,00 | ----- | € 650,00 | € 650,00 | € 38.688,00 | |
| f. 51 p.Ila 589 sub 190- magazzino | 70,7 | € 530,00 | ----- | € 350,00 | € 350,00 | € 24.745,00 | |
| Totale | | | | | | € 267.866,00 | |

* : ufficio senza dotazione di wc

** : il sub 88 risulta intestato catastalmente a xxxxxxxx. sede via xxxxxxxx c.f.p.iva xxxxxxxx . A seguito di sentenza del Tribunale Ordinario di Fermo n 458/2016 pubbl il 07/07/2016 Rg 3261/2014 rep 935/2016 del 07/07/2016, registrato il 07/08/2017 n 1843/2017 , l'atto di vendita del 21/02/2009 tra la sig.ra xxxxxxxx e la società xxxxxxxx è stato annullato e pertanto la proprietà può essere attribuita alla sig.ra xxxxxxx, ma nella disponibilità della presente procedura in quanto il bene fu venduto con atto xxxxxxxx del 05/09/1996 rep .n10249 in data successiva al pignoramento emesso in data 29/03/1995;

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

euro 267.866,00

(diconsi euro duecentosessantasettemilaottocentosessantasei/00)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti pari a 1000/1000 su beni siti in Sant'Elpidio a Mare al secondo piano sottostrada con accesso da via Murri ,di un fabbricato pluriuso , descritti al NCEU al F.51 p.Ila 589 ai sub 88 ; 188; 189; 190 a destinazione produttiva e terziario (uffici) con affacci su via Murri , comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al

10,% (dieci per cento),

può essere quantificato in 267.866,00 - 10% = € 241.079,40

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

241.000,00

(diconsi euro duecentoquarantuno/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 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;

Premesso che:

a-allo stato attuale , i beni sub 189 e 190 a causa del furto della scala esterna che li collegava a via Murri, risultano interclusi senza possibilità di accesso se non attraversando le aree di pertinenza esclusiva del sub 88 ;

b-i beni sub 88 e 188 risultano entrambi con proprietà esclusiva della porzione di terrazzo prospiciente sul fronte nord;

per quanto sopra , salvo il ripristino della scala esterna sul lato est del secondo livello sotto-strada ,

si ritiene pertinente considerare la vendita dei beni in unico lotto di vendita composto dall'insieme dei beni sub 188 a destinazione ufficio ma privo di servi; sub 88 a destinazione laboratorio; sub 189 a destinazione ufficio con servizio e sub 190 a destinazione deposito.

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO UNICO :

Diritti pari a 1000/1000 su porzione di fabbricato facente parte di un complesso immobiliare sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare tra via Roma e via A.Murri al 2 livello sotto-strada ed *identificati al NCEU*

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | Consist. | Sup. catastale | Rendita | Intestataro diritti di propr. | Destinaz. urbanistica |
|--------|--------|-----|------|-------|----------|----------------|----------|-------------------------------|-----------------------|
| 51 | 589 | 188 | A/10 | 2 | 2,5 vani | 52 mq | € 652,03 | | ufficio |
| 51 | 589 | 189 | A/10 | 2 | 3,5 vani | 80 mq | € 912,84 | | ufficio |
| 51 | 589 | 190 | C/2 | 5 | 100 mq | 106 mq | € 299,55 | | magazzino |

Diritti pari a 1000/1000 su porzione di fabbricato facente parte di un complesso immobiliare sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare tra via Roma e via A.Murri al 2 livello sotto-strada ed *identificato al NCEU*

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | Consist. | Sup. catastale | Rendita | Intestataro diritti di propr. | Destinaz. urbanistica |
|--------|--------|-----|------|-------|----------|----------------|------------|-------------------------------|-----------------------|
| 51 | 589 | 88 | C/3 | 2 | 535 mq | 556 mq | € 1.298,63 | | Laboratorio |

Nota: il sub 88 risulta intestato catastalmente xxxxxxx sede via xxxxxxxx xxxxxxxx c.f.p.iva xxxxxxxx . A seguito di sentenza del Tribunale Ordinario di Fermo n 458/2016 pubbl il 07/07/2016 Rg 3261/2014 rep 935/2016 del 07/07/2016, registrato il 07/08/2017 n 1843/2017 , l'atto di vendita del 21/02/2009 tra la sig.ra xxxxxxxxxxxx è stato annullato e pertanto la proprietà può essere attribuita alla sig.ra xxxxxxxxxxxx, ma nella disponibilità della presente procedura in quanto il bene fu venduto con atto xxxxxxxxxxxx del 05/09/1996 rep .n10249 in data successiva al pignoramento emesso in data 29/03/1995;

Localizzazione

I beni sono ubicati nel comune di Sant'Elpidio a Mare in un fabbricato plurifunzionale posto tra via Roma a sud e via Murri ad nord al secondo livello sotto-strada la cui edificazione inizialmente come laboratorio Tacchificio è iniziata negli anni sessanta e poi proseguita con varianti , fino allo stato d'opera attuale . Tutti i beni oggetto di stima fanno parte di un edificio polifunzionale (commerciale ,terziario e residenziale) denominato condominio xxxxxx



| Descrizione | Sup. commerciale ragguagliata mq | VALORE MEDIO DI MERCATO | Ubicazione /Confini |
|---|--|----------------------------|---|
| f. 51 p.Ila 589 sub 88 laboratorio | 478,39 | € 191.356,00 | Ubicazione :secondo livello sotto-strada con accesso da via Murri Confina a sud con terrapieno, a nord con affaccio su via Murri, a est con sub 189 a ovest con aree private e/o condominiali |
| f. 51 p.Ila 589 sub 188- uffici | 29,06 | € 13.077,00 | Ubicazione :secondo livello sotto-strada con accesso da via Murri Confina a sud ed a est con aree private e/o condominiali ,a nord con affaccio su via Murri, a ovest con altre proprietà |
| f. 51 p.Ila 589 sub 189- uffici | 59,52 | € 38.688,00 | Ubicazione :secondo livello sotto-strada con accesso da via Murri Confina a ovest con sub 88, a sud con terrapieno, a est con sub 190 a nord con affaccio su via Murri |
| f. 51 p.Ila 589 sub 190- magazzino | 70,7 | € 24.745,00 | Ubicazione :secondo livello sotto-strada con accesso da via Murri Confina a est con affaccio su corte area privata ; a nord con affaccio su via Murri; a sud e a ovest con sub 189 |
| Totale | | € 267.866,00 | |
| Al netto della rettifica garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132 | | € 241.079,40 | |

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

241.000,00

(diconsi euro duecentoquarantuno/00)

QUESITO 11

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

Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

| | | |
|---|----------------------------------|---|
| descrizione | | |
| f. 51 p.Ila 589 sub 88 uso laboratorio | Stato di possesso | <i>catastalmente intestata a xxxxxxxxxxxx ; con sentenza giudiziale Tribunale Ordinario di Fermo n 458/2016 pubbl il 07/07/2016 Rg 3261/2014 rep 935/2016 del 07/07/2016, registrato il 07/08/2017 n 1843/2017 , l'atto di vendita xxxxxxxxxxxxxxxx (rep 10249 del 21/02/2014 risulta annullato</i> |
| | Contratti di affitto | L'immobile risulta libero |
| | Vincoli e oneri condominiali | Quote mill 29,39/1000 spese ordinarie annue 809,27€; spese straordinarie deliberate 16066,22€; spese ultimi due anni 2232,50€ |
| | Gestione delle parti comuni | Condominio xxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| | Procedimenti giudiziari in corso | non risultano procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti dell'unità immobiliare |
| | Censo livello o uso civico | non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico. |
| f. 51 p.Ila 589 sub 188 uso ufficio | Stato di possesso | <i>Diritti di piena proprieta xxxxxxxxxxxx</i> |
| | Contratti di affitto | L'immobile risulta libero |
| | Vincoli e oneri condominiali | Quote mill 3,41/1000 spese ordinarie annue 107,34€; spese straordinarie deliberate 1868,55€; spese ultimi due anni 211,93€ |
| | Gestione delle parti comuni | Condominio xxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| | Procedimenti giudiziari in corso | non risultano procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti dell'unità immobiliare |
| | Censo livello o uso civico | non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico. |

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| f. 51 p.IIa 589 sub 189 uso ufficio | Stato di possesso | <i>Diritti di piena proprietà 1000/1000 xxxxxxxxxxxx</i> |
| | Contratti di affitto | L'immobile risulta libero |
| | Vincoli e oneri condominiali | 0,05/1000 spese ordinarie annue 17,05€; spese straordinarie deliberate 38,35€; spese ultimi due anni 42,85€ |
| | Gestione delle parti comuni | Condominio xxxxxxx amministratore xxxxxxxxxxxx |
| | Procedimenti giudiziari in corso | non risultano procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti dell'unità immobiliare |
| | Censo livello o uso civico | non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico. |
| f. 51 p.IIa 589 sub 190 uso magazzino | Stato di possesso | <i>Diritti di piena proprietà 1000/1000 xxxxxxxxxxxx</i> |
| | Contratti di affitto | L'immobile risulta libero |
| | Vincoli e oneri condominiali | Quote mill 0,07/1000 spese ordinarie annue 16,92€; spese straordinarie deliberate 27,40€; spese ultimi due anni 26,46€ |
| | Gestione delle parti comuni | Condominio xxxxxxxxxxxx |
| | Procedimenti giudiziari in corso | non risultano procedimenti giudiziari da parte del condominio nei confronti dell'unità immobiliare |
| | Censo livello o uso civico | non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico. |

QUESITO 12

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 13

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

Allegato n.02

QUESITO 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

Allegato n.04

QUESITO 15

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

Allegato n.05

QUESITO 16

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

Allegato n.01

nota: la check list fa riferimento allo stato documentale relativo all'atto di pignoramento dove erano oggetto tre beni f. 51 p.IIa 589 subalterni 88-91-97 oggi non più rispondenti allo stato dei luoghi e modificati in : f.51 p.IIa 589 sub 88-188-189-190. (i vari processi di variazione/trasformazione sono stati ampiamente descritti in questa relazione e nelle relazioni peritali dell'ex ctu xxxxxxxxxxxx , in atti nel fascicolo .

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

| | |
|----|---|
| 1 | Check list |
| 2 | Rilievo fotografico |
| 3 | Documentazione catastale aggiornata |
| 4 | Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare |
| 5 | Perizia di stima in formato privacy |
| 6 | Certificato stato civile all'epoca del pignoramento, e della morte (verifica) |
| 7 | Sentenza giuziale xxxxxxxxxx -xxxxxxx |
| 8 | Spese condominiali |
| 9 | Atti autorizzativi comunali |
| 10 | Visure conservatoria ispezioni ipotecarie (verifica) |

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo 14/03/2022

arch xxxxxxxxxx