
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
Via Giacomo Leopardi n. 2
63852 Monte Rinaldo (FM)
Tel. 0734787014 Mob. +39 3397163434
mail: gaetanosirocchi@tin.it
pec: g.sirocchi@epap.conafpec.it



Tribunale Ordinario di Fermo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. N. 76/2019

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto Dott. Agr. Gaetano Sirocchi, a seguito di nomina quale esperto stimatore dal G.E. Dott.ssa Milena Palmisano per la procedura in epigrafe, accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., *ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la**

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
9. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
10. 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;
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

12. 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. 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;
16. 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;
17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”*, lo scrivente precisa:

- 1) Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione a firma del Notaio Ambrogio Romano risale all'atto di acquisto derivativo, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà del bene oggetto di esecuzione;
- 2) Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale

storico; si provvede pertanto a produrre le visure storiche del bene oggetto di procedura (Allegato 01 Visura catastale storica bene).

I dati catastali attuali e storici sono indicati, in quanto negli anni il bene in oggetto non ha subito modifiche;

3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata. Si allega pertanto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo (FM) dal quale si evince la seguente situazione: la sig.ra XXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio nel medesimo Comune in data XXXXXX con il sig. XXXXXXXXXXXXX (Allegato 02 Estratto di Matrimonio Esecutata).

Annotazioni: Con sentenza del Tribunale d Fermo n. XX del XXXX, trascritta nel registro di matrimonio del Comune di Fermo - Ufficio 2° al n. 2/2/C in data XXXX, è stata autorizzata l'integrazione dell'atto di matrimonio sulla scelta del regime della separazione di beni tra i coniugi. Data annotazione XXXX

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

La presente perizia di stima ha per oggetto un'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita in Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Tevere n. 8 e individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Porto San Giorgio	9	313	11	A/2-5	6,5 vani	604,25	2-3

Indirizzo: Via Tevere n. 2. Intestato a XXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (FM) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

Si precisa che come constatato in sede di sopralluogo, il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è al numero civico 8 e non al 2 (indicato in visura catastale) (Allegato 01 Visura catastale storica bene; Allegato 03 Visura catastale esecutata).

La particella in cui ricade il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. confina a nord con le particelle 23, 216, 306 e 377 del medesimo Comune e foglio, a est con le particelle 24, 26, 27, 28 e 142 del medesimo Comune e foglio, a sud con la particella 25 del medesimo Comune e foglio, e a ovest con la particella 650 del medesimo Comune e foglio (Allegato 04 Estratto di mappa evidenziato).

In merito alla formulazione di uno o più lotti, in riferimento alla natura del bene, si è proceduto alla formazione di un unico lotto da porsi in vendita. Considerate le caratteristiche del bene rilevate in sede di sopralluogo non è stato necessario realizzare frazionamenti.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La presente perizia di stima ha per oggetto un'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita in Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Tevere n. 8.

L'u.i.u. fa parte di un fabbricato a destinazione promiscua residenziale/produttiva, che si sviluppa su quattro piani, seminterrato, terra, primo, secondo, e terzo sottotetto; il fabbricato è privo di ascensore e si accede all'u.i.u. attraversando una rampa di scale esterna condominiale.

Il fabbricato in cui insiste l'u.i.u., da quanto emerso dall'accesso agli atti, è stato edificato negli anni '80 con Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984 (Allegato 05 Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984).

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

2.1. Descrizione u.i.u.

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Porto San Giorgio al Foglio 9, particella 313 al sub. 11 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano secondo e terzo sottotetto del fabbricato, in Via Tevere n. 8.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 82 m² con altezza media di 2,75 m (vani principali ed accessori diretti – piano secondo), di circa 61 m² con altezza media di circa 1,80 m (soffitta – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali) e superficie lorda scoperta (n. 2 balconi) di circa 43 m² (n. 2 balconi al piano secondo – Abitazione, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 06 Planimetria catastale); in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un ripostiglio, come risulta in planimetria, di circa 6,5 m² che insiste nel balcone porzione nord. Tale superficie è ricompresa in quella complessiva del balcone, in quanto come indicato nella risposta al successivo quesito 4, per lo stesso risulta essere stata presentata una richiesta di sanatoria, ma dai documenti recuperati dal Comune non risulta esser stata rilasciata; pertanto ad oggi non risulta regolare.

L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno/sala da pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 2 balconi al piano secondo; ampio soggiorno con cucina, n. 1 camera da letto, n. 1 bagno e n. 1 ripostiglio al piano terzo sottotetto. Si accede al balcone est dalle n. 2 camere da letto, mentre quello ovest con prolungamento sul lato nord, si attraversa per accedere all'u.i.u. dalla porzione condominiale ed è collegato alla cucina.

Il piano secondo e terzo sottotetto sono collegati da una scala a chiocciola interna.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; trattandosi di abitazione utilizzata dall'esecutata e dalla famiglia, presenta segni di usura dovuti al tempo, con umidità in particolare sul soffitto del bagno al piano secondo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito 4).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Porto San Giorgio come indicato nella successiva risposta al quesito 4).

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

La costruzione del fabbricato in cui insite l'u.i.u., risulta esser iniziata in data successiva il 2 settembre 1967. Pertanto si rimanda integralmente alla risposta del quesito 4).

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

L'u.i.u. fa parte di un fabbricato a destinazione promiscua residenziale/produttiva, la cui edificazione da quanto emerso dall'accesso agli atti, risale agli anni '80 con Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984 (Allegato 05 Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984).

In riferimento a quanto recuperato e rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio, il fabbricato è stato edificato in forza di:

- Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984 (Allegato 05 Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984) – Edificio a civile abitazione in Via Tevere;
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 2000 prot. n. 13583 del 19/02/1987 (Allegato 07 Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 2000 prot. n. 13583 del 19/02/1987) – Variante in corso d'opera in Via Tevere;
- Autorizzazione di Abitabilità prat. n. 14/87 rilasciata il 10/08/1987 (Allegato 08 Autorizzazione Abitabilità 14/87 e Certificato di Collaudo Statico);
- Richiesta di Sanatoria per abusi edilizi prot. n. 8102 del 31.03.1995 per una superficie utile di mq 6,09 (Allegato 09 Richiesta di Sanatoria per abusi edilizi prot. n. 8102 del 31.03.1995) inerente la realizzazione di un ripostiglio nel balcone porzione nord al piano secondo.

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e i progetti approvati.

Le discrepanze rilevate riguardano:

- la realizzazione di un ripostiglio in corrispondenza del balcone cui non risulta rilasciato autorizzazione in sanatoria, malgrado sia stata presentata Richiesta di Sanatoria per abusi edilizi prot. n. 8102 del 31.03.1995;
- altezza indicata in planimetria piano abitazione 2,85 m, mentre da progetto e rilevata in sede di sopralluogo 2,75 m;
- suddivisione interna piano sottotetto differente alla planimetria catastale e sono state realizzate opere edili non previste per i sottotetti (cucina e bagno);
- a livello prospettico si rilevano discrepanze inerenti la finestra prospetto nord della soffitta, che allo stato dei luoghi è più piccola, e sono state realizzate n. 2 velux sul tetto non presenti nei prospetti;
- manca rispetto dei requisiti illuminotecnici nel locale soggiorno.

Alla luce di quanto suindicato, il futuro acquirente per regolarizzare tali discrepanze dovrà sanare le difformità riscontrate ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380 del 2001 con una S.C.I.A. alternativa al

Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si riportano a seguito le spese stimate che dovranno essere sostenute ai fini della sanatoria:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche,
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche;
- 1.000,00 euro circa per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- 250,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 700,00 euro circa per il rilievo dell'u.i.u.;
- 1.500,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- Oneri comunali non quantificabili in tale sede, in quanto il conteggio degli oneri di costruzione spetta al Comune di Porto San Giorgio;
- 3.000,00 euro circa per la regolarizzazione dei requisiti illuminotecnici con allargamento di n. 1 finestra; tale importo è comprensivo di opere edili e oneri tecnici;
- 800,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità);
- 3.000 euro demolizione cucina, bagno al piano sottotetto e smantellamento del locale ripostiglio al piano dell'abitazione e ripristino pavimentazione.

Per un totale di 11.766 euro, arrotondato a **11.800 euro**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

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

5.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 del presente elaborato non è un terreno, ma un'unità immobiliare urbana; è stato comunque richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) (Allegato 10 C.D.U. e allegato), rilasciato dal Comune di Porto San Giorgio, in cui si certifica che:

il bene immobile di cui alla citata richiesta di certificazione, in base agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Porto San Giorgio alla data odierna, possiede le destinazioni urbanistiche sotto riportate. Per i predetti beni, ove inclusi nelle zone soggette ai vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (ex Leggi 1497/39 e 431/85 Vincoli Paesaggistici e Legge 1089/39 Vincolo Monumentale e Archeologico) e R.D. 3267/23, modificato con R.D. 23/26 e 251/33 (Vincolo Idrogeologico) e altri, le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche autorizzazioni degli Enti posti alla tutela:

PIANO REGOLATORE VIGENTE ADEGUATO AL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE, APPROVATO DALLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO CON ATTO DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 538 DEL 09/11/1998 PUBBLICATO SUL B.U.R.M. n. 103 del 17.12.1998 E SUCCESSIVE VARIANTI.

FOGLIO n. 9 PARTICELLA n. 313 sub 11

-ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" AI SENSI DELL'ART. N. 2 DEL D.M. N. 1444/1968;

-ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (art. 67 delle NTA del PRG);

-SOTTOZONA B1.2 - ZONE MISTE SATURE DELLA CITTA PERMANENTE (artt. 67 - 68 delle NTA del PRG -in allegato);

-ZONA SOTTOPOSTA AI SEGUENTI VINCOLI:

VINCOLO DI TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL' ART. 136 DEL D.LGS. 42/04

-IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - GIUSTO D.M. 12/06/1967, che nel suo enunciato contiene le seguenti motivazioni a sostegno della tutela: "Caratteristico colle ricoperto di verde, sovrastante l'abitato, quadro naturale e panoramico di notevole interesse";

VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 30/12/1923 n. 3267;

VINCOLO SISMICO AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974 n. 64.

6. AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

La presente perizia di stima ha per oggetto un'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita in Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Tevere n. 8 e individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Porto San Giorgio	9	313	11	A/2-5	6,5 vani	604,25	2-3

Indirizzo: Via Tevere n. 2. Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (FM) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

Si precisa che come constatato in sede di sopralluogo, il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è al numero civico 8 e non al 2 (indicato in visura catastale).

La particella in cui ricade il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. in oggetto confina a nord con le particelle 23, 216, 306 e 377 del medesimo Comune e foglio, a est con le particelle 24, 26, 27, 28 e 142 del medesimo Comune e foglio, a sud con la particella 25 del medesimo Comune e foglio, e a ovest con la particella 650 del medesimo Comune e foglio (Allegato 04 Estratto di mappa evidenziato).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come indicato nella risposta al quesito 4). A seguito di quanto indicato nella risposta al quesito 4), sarà possibile aggiornare la planimetria catastale dell'u.i.u.; ad oggi non è possibile, in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto al quesito 4 (discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

7. AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI

All'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era unica intestataria dell'immobile in oggetto. Come indicato in precedenza, la certificazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano risale all'atto di acquisto derivativo, in particolare *“Immobilabile di XXXXXXXXXXXXXXX (sopra generalizzata) per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Fileni Walter del 20.04.1988 rep. 59221/7903, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo ai NN. 1645/2304 del 27.04.1988, dalla XXXXXXXXX corrente in Porto San Giorgio”*.

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

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascritto al Reg. Part. 3.266 del 20/06/2019.

Come indicato nel precedente quesito, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era unica intestataria dell'immobile in oggetto. Come indicato in precedenza, la certificazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano risale all'atto di acquisto derivativo, in particolare *“Immobilabile di XXXXXXXXXXXXXXX (sopra generalizzata) per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Fileni Walter del 20.04.1988 rep. 59221/7903, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Fermo ai NN. 1645/2304 del 27.04.1988, dalla XXXXXXXXX corrente in Porto San Giorgio”*.

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegate, il bene censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Porto San Giorgio al foglio 9 particella 313 sub. 11 oggetto di valutazione presenta inoltre le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni), come in parte indicato nella certificazione notarile a firma del Notaio Ambrogio Romano prodotta dal creditore procedente (Allegato 11 Ispezione Ipotecaria Immobiliare; Allegato 12 Ispezione Ipotecaria Esecutata):

- ISCRIZIONE del 05/05/2004 - Registro Particolare 920 Registro Generale 3762
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 12625/2613 del 30/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 613 del 16/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/09/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 17/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- ISCRIZIONE del 15/09/2007 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 9872

- Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 24027/6827 del 13/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 02/09/2011 - Registro Particolare 1375 Registro Generale 6977
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 32039/11334 del 31/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 - ISCRIZIONE del 18/04/2014 - Registro Particolare 375 Registro Generale 2962
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 804 del
06/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 657 del 06/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
(Allegato 13 Nota di Iscrizione Reg. part. 375 del 2014);
 - ISCRIZIONE del 22/06/2016 - Registro Particolare 721 Registro Generale 4024
Pubblico ufficiale SERGIO LENHARDY Repertorio 38653/15083 del 20/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
 - TRASCRIZIONE del 20/06/2019 - Registro Particolare 3266 Registro Generale 4616
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1383/2019 del 03/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A seguito dell'assegnazione del bene il pignoramento e le iscrizioni di mutuo gravanti sull'immobile saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

9. AD INDICARE L'ESISTENZA DI EVENTUALI TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

Alla data delle ispezioni ipotecarie allegate, il bene censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Porto San Giorgio al foglio 9 particella 313 sub. 11 oggetto di valutazione non presenta trascrizioni di domande giudiziali.

10. DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche dello stesso, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricade.

10.1. Determinazione della superficie commerciale degli immobili

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 82 m² con altezza media di 2,75 m (vani principali ed accessori diretti – piano secondo), di circa 61 m² con altezza media di circa 1,80 m (soffitta – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali), e superficie lorda scoperta (n. 2 balconi) di circa 43 m² (n. 2 balconi al piano secondo – Abitazione, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 06 Planimetria catastale).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 50 % alla superficie lorda coperta delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto;
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) fino a 25 mq;
- 10% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) oltre i 25 q;

Pertanto si determina la seguente superficie commerciale:

- $(82_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times 1,00_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}) + (61_{\text{MQ DI SUP. COP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE}} \times 0,50_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}) + (25_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTE}} \times 0,30_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}) + (18_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTE}} \times 0,10_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}}) = 82,00_{\text{MQ}} + 30,50_{\text{MQ}} + 7,50_{\text{MQ}} + 1,80_{\text{MQ}} = 121,80 \text{ mq}$, a cifra tonda **122 mq di superficie commerciale.**

10.2. Metodo di stima dell'immobile

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale del bene effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

10.3. Determinazione del valore di mercato ordinario dell'immobile

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno prendere come riferimento di valore unitario, la media tra il valore di mercato medio (euro al metro quadro) rilevato nella banca dati delle Quotazioni immobiliari anno 2023 – semestre 1 - del Comune di Porto San Giorgio zona C/1 – Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO (Allegato 14 Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 semestre 1 OMI) e il valore medio per abitazioni in stabili di fascia media rilevato nel Borsino Immobiliare (Allegato 15 Borsino Immobiliare).

I valori di mercato rilevati sono:

- euro 2.225 (media tra il valore minimo di 1.900 euro e massimo di 2.550 euro fonte OMI);
- euro 2.136 (valore medio fonte Borsino Immobiliare);

La media dei valori sopra riportati è di 2.180,50 euro, a cifra tonda **2.180 euro.**

Pertanto il ricercato valore di mercato ordinario dell'immobile in stato di conservazione normale sarebbe pari a:

- $122_{MQ SUP. COMM.} \times 2.180_{EURO/MQ VALORE MINIMO DI MERCATO} = \text{euro } 265.960$ di valore di mercato ordinario.

10.4. Determinazione del valore di mercato reale dell'immobile

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche dello stesso.

In merito alla valutazione dell'immobile in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato preso a riferimento; nel dettaglio:

- l'u.i.u. presenta difformità come indicato nella risposta al quesito D e per poter essere sanata il futuro acquirente dovrà sostenere dei costi stimati in **euro 11.800** comprensivi di aggiornamento della planimetria e di spese tecniche oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.
Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza;
- l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; trattandosi di abitazione utilizzata dall'esecutata e dalla famiglia, presenta segni di usura dovuti al tempo, con umidità in particolare sul soffitto del bagno al piano secondo;
- il bene non è libero ma occupato dall'esecutata e dai familiari, con conseguenti spese legali utili alla liberazione del bene post assegnazione in caso di non liberazione spontanea;
- gli impianti, non essendo lo scrivente tecnico impiantista non è possibile affermare con certezza se siano o meno a norma;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;
- il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è privo di ascensore, caratteristica negativa in termini di appetibilità sul mercato.

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare diminuzione di valore, nell'ordine del 20 % rispetto all'ordinario. Il valore di mercato reale dell'immobile oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

$265.960_{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO} \times (1-0,20)_{COEFF. DI DIMINUZIONE} = \text{euro } 212.768$ a cifra tonda **euro 212.800**.

Lo scrivente in sede di sopralluogo ha riscontrato che il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è amministrato dal Geom. XXXXXXXXXX con studio in XXXXXXXX, XXXXXXX: a seguito di richiesta di informazioni, lo stesso amministratore dichiarava che:

- “Spese 22/23 tutte pagate annualità terminata il 30/06/23 ad oggi esiste. Un debito ordinario pari a circa 350 € da sommare a.....spese già deliberate di circa 450,00 €”, pertanto complessivi euro 700,00 euro (Allegato 16 Risposta Amministratore di Condominio).

Pertanto il ricercato valore di mercato reale dell'immobile è;

- $212.800_{\text{EURO VALORE DI MERCATO}} - 700_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI}} = \text{euro } 212.100 \text{ di valore di mercato reale.}$

Il valore di mercato reale unitario è pari a:

- $\text{euro } 212.100_{\text{VAL. MERCATO REALE}} : \text{mq } 122_{\text{SUP. COMMERCIALE}} = \text{euro/mq } 1.738,53 \text{ valore di mercato reale unitario.}$

11. A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI

Lo scrivente ha individuato un unico lotto da porsi in vendita così di seguito composto:

Lotto Unico

Quota di piena proprietà del bene così di seguito censito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Porto San Giorgio	9	313	11	A/2-5	6,5 vani	604,25	2-3

Indirizzo: Via Tevere n. 2.

Valore di mercato reale: **euro 212.100.**

Prezzo a base d'asta: **euro 212.100.**

Superficie commerciale: **mq 122.**

La particella in cui ricade il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. in oggetto confina a nord con le particelle 23, 216, 306 e 377 del medesimo Comune e foglio, a est con le particelle 24, 26, 27, 28 e 142 del medesimo Comune e foglio, a sud con la particella 25 del medesimo Comune e foglio, e a ovest con la particella 650 del medesimo Comune e foglio (Allegato 09 Estratto di mappa evidenziato).

12. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO)

A seguito di sopralluogo di concerto con il custode dell'I.V.G., è stato constatato che l'unità immobiliare urbana è occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Interrogata l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Fermo in merito alla presenza di contratti di locazione, comodato o leasing registrati, la stessa rispondeva che *“Dalle interrogazioni effettuate in data odierna all'anagrafe tributaria a nome dei soggetti da lei indicati e a far data dal 2002:*

- *XXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXX*

Non risultano essere stati registrati contratti di locazione, comodato o leasing riferiti all'immobile censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Porto San Giorgio Fg 9 part. 313 sub. 11” (Allegato

17 Risposta Agenzia Entrate Fermo).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile della Regione Marche, gli usi civici nel Comune di Porto San Giorgio sono soppressi con atto n. 1974 del 28/10/1971.

L'u.i.u. in oggetto fa parte di un fabbricato, la cui gestione si configura come condominio, in particolare l'amministrazione del condominio è in capo al Geom. XXXXXXXXXXX con studio in XXXXXX XXXXX; in riferimento a quanto dichiarato dallo stesso amministratore "Con la presente a seguito della sua richiesta relativa alla posizione della Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX Le specifico e dettaglio quanto segue:

1) Importo spese fisse annue manut./gestione circa 750,00 €

2) La sussistenza di spese già deliberate è di circa 450,00 €

3) Spese 22/23 tutte pagate annualità terminata il 30/06/23 ad oggi esiste un debito ordinario pari a circa 350 € da sommare a (2)

4) NO" (se alla data del 29/06/2023 siano in corso cause per il condominio) (Allegato 16 Risposta Amministratore di Condominio).

13. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Trattandosi di un'abitazione si può escludere che risultano procedimenti espropriativi in atto inerenti l'u.i.u..

14. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In allegato alla presente la planimetria catastale da aggiornare come indicato nelle precedenti risposte (Allegato 06 Planimetria Catastale) e congrua documentazione fotografica (Allegato 18 Allegato fotografico).

15. 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

Lotto Unico

Quota di piena proprietà del bene così di seguito censito:

La presente perizia di stima ha per oggetto un'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita in Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Tevere n. 8 e individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
Porto San Giorgio	9	313	11	A/2-5	6,5 vani	604,25	2-3

Indirizzo: Via Tevere n. 2. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (FM) il XXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1.

Si precisa che come costatato in sede di sopralluogo, il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è al numero civico 8 e non al 2 (indicato in visura catastale).

La particella in cui ricade il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. in oggetto confina a nord con le particelle 23, 216, 306 e 377 del medesimo Comune e foglio, a est con le particelle 24, 26, 27, 28 e 142 del medesimo Comune e foglio, a sud con la particella 25 del medesimo Comune e foglio, e a ovest con la particella 650 del medesimo Comune e foglio (Allegato 04 Estratto di mappa evidenziato).

La presente perizia di stima ha per oggetto un'unità immobiliare urbana (u.i.u.), sita in Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Tevere n. 8.

L'u.i.u. fa parte di un fabbricato a destinazione promiscua residenziale/produttiva, che si sviluppa su quattro piani, seminterrato, terra, primo, secondo, e terzo sottotetto; il fabbricato è privo di ascensore e si accede all'u.i.u. attraversando una rampa di scale esterna condominiale.

Il fabbricato in cui insiste l'u.i.u., da quanto emerso dall'accesso agli atti, è stato edificato negli anni '80 con Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984 (Allegato 05 Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984).

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

15.1. Descrizione u.i.u.

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Porto San Giorgio al Foglio 9, particella 313 al sub. 11 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano secondo e terzo sottotetto del fabbricato, in Via Tevere n. 8.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 82 m² con altezza media di 2,75 m (vani principali ed accessori diretti – piano secondo), di circa 61 m² con altezza media di circa 1,80 m (soffitta – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali) e superficie lorda scoperta (n. 2 balconi) di circa 43 m² (n. 2 balconi al piano secondo – Abitazione, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 06 Planimetria catastale); in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un ripostiglio, come risulta in planimetria, di circa 6,5 m² che insiste nel balcone porzione nord. Tale superficie è ricompresa in quella complessiva del balcone, in quanto come indicato nella risposta al successivo quesito 4, per lo stesso risulta essere stata presentata una richiesta di sanatoria, ma dai documenti recuperati dal Comune non risulta esser stata rilasciata; pertanto ad oggi non risulta regolare.

L'abitazione è composta da ingresso/soggiorno/sala da pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 2 balconi al piano secondo; ampio soggiorno con cucina, n. 1 camera da letto, n. 1 bagno e n. 1 ripostiglio al piano terzo sottotetto. Si accede al balcone est dalle n. 2 camere da letto, mentre quello ovest con prolungamento sul lato nord, si attraversa per accedere all'u.i.u. dalla porzione condominiale ed è collegato alla cucina.

Il piano secondo e terzo sottotetto sono collegati da una scala a chiocciola interna.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; trattandosi di abitazione utilizzata dall'esecutata e dalla famiglia, presenta segni di usura dovuti al tempo, con

umidità in particolare sul soffitto del bagno al piano secondo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nella successiva risposta al quesito 4).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Porto San Giorgio come indicato nella successiva risposta al quesito 4), con costi stimati per poter regolarizzare quanto realizzato in difformità di **euro 11.800**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

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

Valore di mercato reale: **euro 212.100**.

Prezzo a base d'asta: **euro 212.100**.

Superficie commerciale: **mq 122**.

16. 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)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 19 Perizia versione privacy).

17. AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST (IN FORMATO .PDF) DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CO.C.P.C. IN MODALITÀ TELEMATICA PCT E UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI, IN FORMATO .RTF DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CO.C.P.C. IN MODALITÀ TELEMATICA PCT

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 20 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 21 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

Allegati:

1. Visura catastale storica bene;
2. Estratto di Matrimonio Esecutata;
3. Visura catastale eseguita;
4. Estratto di mappa evidenziato;
5. Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 1687 prot. n. 2346 del 19/11/1984;

6. Planimetria catastale;
7. Concessione per Esecuzione Lavori Edili n. 2000 prot. n. 13583 del 19/02/1987;
8. Autorizzazione di abitabilità n. 14/87 e Certificato di Collaudo Statico;
9. Richiesta di Sanatoria per abusi edilizi prot. n. 8102 del 31.03.1995;
10. C.D.U. e allegato;
11. Ispezione Ipotecaria Immobile;
12. Ispezione Ipotecaria Esecutata;
13. Nota di Iscrizione Reg. part. 375 del 2014;
14. Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 semestre 1 OMI;
15. Borsino Immobiliare;
16. Risposta Amministratore di Condominio;
17. Risposta Agenzia Entrate Fermo;
18. Allegato Fotografico;
19. Perizia versione privacy;
20. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
21. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
22. Certificato residenza occupanti e stato di famiglia eseguita;
23. Verbale di sopralluogo.

Monte Rinaldo (FM), li 18.12.2023

Il C.T.U.
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
(Firmato digitalmente)