

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 216/2015

Procedura promossa da:



Contro:



Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis

G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giorgia Cecchini dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 216/2015

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. **Fernando De Santis**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 84/A e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 22/12/2021, e conseguente giuramento di rito in data 27/12/2021.

SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

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

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

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

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



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

Nell'Esecuzione Immobiliare n. 216/2015, il creditore precedente [REDACTED] optato per il deposito della Certificazione Notarile. Tale certificazione risale per tutti gli immobili esegutati sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento cioè:

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

Certifico io sottoscritto dottor Nicola GIOFFRE', Notaio in Pescara, che dall'esame dei registri immobiliari e catastali e dagli accertamenti effettuati – alla data del 13/1/2016 – risulta quanto segue:

* TRASCRIZIONI A FAVORE

I Signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] – erano proprietari dell'appartamento sottoposto ad esecuzione forzata in **FRANCAVILLA D'ETE – Via San Carlo n° 4, catastalmente individuato al foglio di mappa 4, particella**

457 sub 5 per atto di COMPRAVENDITA Notaio Gianferro Pacifico del 18/10/1995 Rep. 50728 trascritto in data 3/11/1995 con formalità R.P. 4661 e R.G. 6375, quindi per titolo anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare.

In data 3/10/2001 moriva [REDACTED] contestuale ricongiungimento dei diritti di usufrutto alla nuda proprietà.

Con atto di COMPRAVENDITA per Notaio Sanangelantoni del 19/2/2007 Rep. 14095 trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Fermo in data 23/2/2007 con formalità R.P. 1420 e R.G. 2267 [REDACTED] vendeva a [REDACTED] (acquisto in regime di separazione di beni) l'appartamento in **FRANCAVILLA D'ETE – Via San Carlo n° 4, catastalmente individuato al foglio di mappa 4, particella 457 sub 5, Cat. A/2 di vani 8.**

“Estratto dal certificato notarile dott. Nicola Gioffre’”

I dati catastali attuali e storici sono correttamente riportati nel Certificato Notarile.

Non risulta depositato il certificato di Stato Civile. L'intestataria dell'immobile pignorato risulta irreperibile, e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Francavilla d'Ete non risulta depositato nessun atto di matrimonio. L'unico elemento a mia disposizione per determinare lo stato civile della Sig.ra [REDACTED] è quanto dichiarato nell'atto di provenienza di acquisto dell'immobile e sul certificato notarile.

G.E.: Dott.ssa Giorgia Cecchini Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



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;”

1) Civile Abitazione – diritti indivisi di 1/1

- Ubicazione e confini

L’immobile si trova in zona B (zona residenziale di completamento - art. 64 NTA del PRG vigente) del Comune di Francavilla d’Ete, accessibile da Via San Carlo; l’immobile oggetto di perizia è costituito da un’abitazione al piano terzo ed una soffitta al piano quarto, della superficie lorda complessiva di mq 207,99, mq 35,46 di balconi e mq 104,26 di terrazzo;

confina con: a Sud con vano scala condominiale e con nessun altro immobile in quanto l’abitazione occupa l’intero piano terzo e la soffitta con terrazza l’intero piano quarto.

- Dati catastali

L’immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Francavilla d’Ete - foglio n. 4 con la particella n. 457 sub 5 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	457	5	A/2	2	8 vani	100 m ² escluse aree scoperte 93 m ²	€ 243,77

- Descrizione

L’unità Immobiliare fa parte di un condominio; si compone di un piano terzo adibito ad abitazione e di un piano quarto adibito a soffitta.

L’ingresso all’abitazione è posto rialzato dal piano strada ed è all’interno della corte esclusiva dell’intero immobile.

L’immobile pignorato è un appartamento posto al terzo e quarto piano di un edificio plurifamiliare; si compone di: un bagno, un corridoio, tre camere da letto, due ripostigli, un locale soggiorno, una cucina ed un ampio balcone al piano terzo; al piano quarto, da cui si accede attraverso la medesima scala condominiale, sono presenti due locali adibiti a soffitta ed un ampio terrazzo che si estende per più di metà della superficie in pianta del fabbricato. Tale terrazzo però è sprovvisto di balaustra che ne inficia al momento la sua godibilità.

Le finiture interne dell’appartamento al piano terzo sono di scarsa qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in plastica; i pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato o similari nel corridoio ed in cucina, in parquet nelle camere da letto ed in marmo nel locale soggiorno. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

È dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in scarso stato di manutenzione.



Formazione dei LOTTI

Ai fini della vendita, per il bene oggetto di perizia di stima sito nel comune di Francavilla d'Ete, trattandosi di un'abitazione in un condominio con annessa soffitta, si è optato per effettuare la vendita dello stesso in **1 (un) Lotto**.

In definitiva si propone la vendita dell'immobile pignorato in unico Lotto, senza necessità di frazionamenti, come di seguito individuato:

LOTTO A)

CIVILE ABITAZIONE – diritti indivisi di 1/1

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B (zona residenziale di completamento - art. 64 NTA del PRG vigente) del Comune di Francavilla d'Ete, accessibile da Via San Carlo; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione al piano terzo ed una soffitta al piano quarto, della superficie lorda complessiva di mq 207,99, mq 35,46 di balconi e mq 104,26 di terrazzo;

confina con: a Sud con vano scala condominiale e con nessun altro immobile in quanto l'abitazione occupa l'intero piano terzo e la soffitta con terrazza l'intero piano quarto.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Francavilla d'Ete - foglio n. 4 con la particella n. 457 sub 5 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	457	5	A/2	2	8 vani	100 m ² escluse aree scoperte 93 m ²	€ 243,77

- Descrizione

L'unità Immobiliare fa parte di un condominio; si compone di un piano terzo adibito ad abitazione e di un piano quarto adibito a soffitta.

L'ingresso all'abitazione è posto rialzato dal piano strada ed è all'interno della corte esclusiva dell'intero immobile.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al terzo e quarto piano di un edificio plurifamiliare; si compone di: un bagno, un corridoio, tre camere da letto, due ripostigli, un locale soggiorno, una cucina ed un ampio balcone al piano terzo; al piano quarto, da cui si accede attraverso la medesima scala condominiale, sono presenti due locali adibiti a soffitta ed un ampio terrazzo che si estende per più di metà della superficie in pianta del fabbricato. Tale terrazzo però è sprovvisto di balaustra che ne inficia al momento la sua godibilità.

Le finiture interne dell'appartamento al piano terzo sono di scarsa qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in plastica; i pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato o similari nel corridoio ed in cucina, in parquet nelle camere da letto ed in marmo nel locale soggiorno. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

G.E.: Dott.ssa Giorgia Cecchini Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



È dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in scarso stato di manutenzione.

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;”

L’immobile pignorato posto in vendita è di proprietà della Sig.ra [REDACTED] adibito ad abitazione. Pertanto se è soggetto all’imposizione I.V.A. così come previsto dall’art. 10 comma 8 bis del D.P.R. 633/72, lo è in funzione di una serie di circostanze derivanti da situazioni contabili della proprietà e della parte acquirente, che il sottoscritto CTU non è in grado di specificare.

Si precisa che sono ampiamente passati cinque anni dall’ultimazione della costruzione e dal ripristino.

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;”

La costruzione del fabbricato è iniziato prima del 02.09.1967, ma con “Licenza di costruzione” prot. n. 354 del 16 giugno 1967 e successiva variante prot. n. 1208 del 17.02.1969.

QUESITO 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, 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’immobile pignorato è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE prot. 354 del 16/06/1967;
- LICENZA DI COSTRUZIONE prot. 1208 del 17/02/1969;
- COLLAUDO del 12/02/1969 assunto al prot. 410 del 25/01/2022;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA’ prat. n. 15 prot. 1179/1718;
- SANATORIA del 29/04/1986 assunta al prot. prot. 410 del 25/01/2022.

Non risultano domande di sanatorie edilizie in corso per l’immobile pignorato anche se sul fabbricato è stata presentata domanda di sanatoria per altre unità immobiliari in data 29/04/1986 come sopra descritta.



L'immobile pignorato risulta conforme ai titoli edilizi abilitativi con il quale è stato costruito, ad eccezione di piccolissimi spostamenti nella collocazione di alcuni divisori interni, non sostanziali né ai fini urbanistici né ai fini catastali.

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 ci sono terreni pignorati ed oggetto di perizia di stima.

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;”

Immobile “1” Civile Abitazione:

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Francavilla d'Ete - foglio n. 4 con la particella n. 457 sub 5 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	457	5	A/2	2	8 vani	100 m ² escluse aree scoperte 93 m ²	€ 243,77

confina con: a Sud con vano scala condominiale e con nessun altro immobile in quanto l'abitazione occupa l'intero piano terzo e la soffitta con terrazza l'intero piano quarto.

QUESITO 7

“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;”

All'atto della notifica dei pignoramenti, per la parte creditrice [REDACTED] della Provincia di Chieti che ha affidato la procura alla società [REDACTED] trascritto il 18/11/2015, R.P. 5544 - R.G. 7770, la parte esecutata la Sig.ra [REDACTED] risultava unica proprietaria dell'immobile pignorato in forza di “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA” con atto del 19/02/2007 Repertorio n. 14095/4502.



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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;”

Provenienza:

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

“Estratto dal certificato notarile dott. Nicola Gioffrè”

Certifico io sottoscritto dottor Nicola GIOFFRÈ, Notaio in Pescara, che dall'esame dei registri immobiliari e catastali e dagli accertamenti effettuati – alla data del 13/1/2016 – risulta quanto segue:

*** TRASCRIZIONI A FAVORE**

I Signori

e

– erano proprietari dell'appartamento sottoposto ad esecuzione forzosa in **FRANCAVILLA D'ETE – Via San Carlo n° 4, catastalmente individuato al foglio di mappa 4, particella 457 sub 5** per atto di COMPRAVENDITA Notaio Gianferro Pacifico del 18/10/1995 Rep. 50728 trascritto in data 3/11/1995 con formalità R.P. 4661 e R.G. 6375, quindi per titolo anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare.

In data 3/10/2001 moriva con contestuale ricongiungimento dei diritti di usufrutto alla nuda proprietà.

Con atto di COMPRAVENDITA per Notaio Sanangelantoni del 19/2/2007 Rep. 14095 trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Fermo in data 23/2/2007 con formalità R.P. 1420 e R.G. 2267 vendeva a (acquisto in regime di separazione di beni) l'appartamento in **FRANCAVILLA D'ETE – Via San Carlo n° 4, catastalmente individuato al foglio di mappa 4, particella 457 sub 5, Cat. A/2 di vani 8.**



ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCIZIONE PIGNORAMENTI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2007 - Registro Particolare 1420 Registro Generale 2267 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14095/4502 del 19/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobile sito in Francavilla d'Ete (FM) distinto nel NCF di detto Comune al fgl. 4 part. 457 sub 5 (A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE);
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 452 Registro Generale 2268 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14096/4503 del 19/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobile sito in Francavilla d'Ete (FM) distinto nel NCF di detto Comune al fgl. 4 part. 457 sub 5 (A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2015 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 7770 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2548 del 09/11/2015) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO immobile sito in Francavilla d'Ete (FM) distinto nel NCF di detto Comune al fgl. 4 part. 457 sub 5 (A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE).

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;”

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; 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”

metodo di stima:

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dei beni alla data odierna.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima col metodo del confronto che si applicherà attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

G.E.: Dott.ssa Giorgia Cecchini Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



Per poter applicare tale metodo di stima, ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quello da stimare, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi praticati in zona attraverso una capillare ricerca su agenzie immobiliari, professionisti della zona, privati; **i valori accertati sono sempre riferiti all'unità di consistenza (superficie commerciale), in particolare al mq. di superficie lorda.**

Immobile "1": Civile Abitazione nel Comune di Francavilla d'Ete (FM)

- Foglio n. 4, Particella 457, sub 5

Individuazione Superfici:

- superfici lorda appartamento p. 3	mq	138,46 x 1,00	= mq	138,46
- superficie lorda balconi p. 3	mq	35,46 x 0,33	= mq	11,70
- soffittap. 4	mq	69,53 x 0,20	= mq	13,91
- terrazzo p. 4	mq	104,26 x 0,10	= mq	10,43
			totale mq	174,50

Valore di riferimento unitario: € 650,00/mq

$$€/mq\ 650,00 \times mq\ 174,50 = €\ 113.425,00$$

arrotondato € 113.500,00

Prezzo a base d'asta € 113.500,00 (euro centotredicimilacinquecento/00)

Ai fini della vendita all'incanto dell'immobile sopra descritto, tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della sua consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene, che sia giustificata la vendita in **n. 1 Lotto**:

LOTTO A) senza la necessità di nessun frazionamento catastale:

LOTTO A

1- CIVILE ABITAZIONE sita nel Francavilla d'Ete (FM) – diritti indivisi di 1/1
Foglio n. 4, Particella 457, sub 5

Prezzo a base d'asta € 113.500,00 (euro centotredicimilacinquecento/00)

- Ubicazione e confini

L'immobile pignorato si trova in zona B (zona residenziale di completamento - art. 64 NTA del PRG vigente) del Comune di Francavilla d'Ete, accessibile da Via San Carlo ed è costituito da:

- Un appartamento posto al terzo si compone di: un bagno, un corridoio, tre camere da letto, due ripostigli, un locale soggiorno, una cucina ed un ampio balcone al piano terzo;

G.E.: Dott.ssa Giorgia Cecchini Perito Stimatore: Arch. Fernando De Santis



- Una soffitta al piano quarto, da cui si accede attraverso la scala condominiale, composta da due locali adibiti a soffitta ed un ampio terrazzo che si estende per più di metà della superficie in pianta del fabbricato. Tale terrazzo però è sprovvisto di balaustra che ne inficia al momento la sua godibilità.

confina con: a Sud con vano scala condominiale e con nessun altro immobile in quanto l'abitazione occupa l'intero piano terzo e la soffitta con terrazza l'intero piano quarto.

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;”

QUESITO 12

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

Il bene pignorato sito nel Comune di Francavilla d'Ete, corrispondenti al Lotto A) non è attualmente locato né abitato, tant'è che si è dovuto accedere all'immobile con l'aiuto della forza pubblica e di un fabbro su autorizzazione del Tribunale di Fermo.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.E. l'ufficio Urbanistica dei Comuni di Fermo, la conservatoria dei registri Immobiliari, non si sono trovate notizie circa il peso gravante sui beni pignorati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non risultano vincoli di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico ai sensi delle vigenti normative

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

Fermo li 01.06.2022

Il C.T.U.

Arch. Fernando De Santis



Manifesto d'asta:

LOTTO A

CIVILE ABITAZIONE – diritti indivisi di 1/1

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova in zona B (zona residenziale di completamento - art. 64 NTA del PRG vigente) del Comune di Francavilla d'Ete, accessibile da Via San Carlo; l'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione al piano terzo ed una soffitta al piano quarto, della superficie lorda complessiva di mq 207,99, mq 35,46 di balconi e mq 104,26 di terrazzo;

confina con: a Sud con vano scala condominiale e con nessun altro immobile in quanto l'abitazione occupa l'intero piano terzo e la soffitta con terrazza l'intero piano quarto.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Francavilla d'Ete - foglio n. 4 con la particella n. 457 sub 5 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
4	457	5	A/2	2	8 vani	100 m ² escluse aree scoperte 93 m ²	€ 243,77

- Descrizione

L'unità Immobiliare fa parte di un condominio; si compone di un piano terzo adibito ad abitazione e di un piano quarto adibito a soffitta.

L'ingresso all'abitazione è posto rialzato dal piano strada ed è all'interno della corte esclusiva dell'intero immobile.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al terzo e quarto piano di un edificio plurifamiliare; si compone di: un bagno, un corridoio, tre camere da letto, due ripostigli, un locale soggiorno, una cucina ed un ampio balcone al piano terzo; al piano quarto, da cui si accede attraverso la medesima scala condominiale, sono presenti due locali adibiti a soffitta ed un ampio terrazzo che si estende per più di metà della superficie in pianta del fabbricato. Tale terrazzo però è sprovvisto di balaustra che ne inficia al momento la sua godibilità.

Le finiture interne dell'appartamento al piano terzo sono di scarsa qualità, con porte in legno tamburato e vetro, infissi esterni in legno con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in plastica; i pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato o similari nel corridoio ed in cucina, in parquet nelle camere da letto ed in marmo nel locale soggiorno. Le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

È dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas, impianto elettrico, idrico e citofonico, il tutto in scarso stato di manutenzione.

Prezzo a base d'asta € 113.500,00 (euro centotredicimilacinquecento /00)

