

TRIBUNALE di FERMO

(Esecuzione Immobiliare N. 243/2012 R.G.E.)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERSIONE PRIVACY

1. Premessa

Con Ordinanza del 15.01.2021, il G.E. [REDACTED] del Tribunale di Fermo, nominava il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], residente a Porto Sant'Elpidio (FM) in via [REDACTED] ed iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n. [REDACTED], perito/CTU stimatore dei beni colpiti dalla Es. Imm. n. 243/2012 R.G.E. promossa in origine da [REDACTED] contro [REDACTED]

In data 18.02.2021 il sottoscritto trasmetteva la dichiarazione di accettazione dell'incarico.

L'incarico conferito consisteva nel rispondere ai seguenti quesiti (Cfr. Allegato 1 - Nomina):

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 inadeguati.

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 infra ventennale 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 procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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 corrispondere²⁴; 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;**

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

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) 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;

l) 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

m) 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;

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

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

p) 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;

q) 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;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto ha visionato ed eseguito il controllo dei documenti in atti, ed in data 24.5.2021 ha comunicato al G.E. quanto riscontrato dall'esame preliminare della documentazione.

In data 29.01.2022 dopo colloqui avuti preliminarmente con il custode dei beni e con l'amministratore del condominio dello stabile ubicato a Sant'Elpidio a Mare, in Via Rosolino Pilo n.2, il sottoscritto ha fatto un accesso sui luoghi, e per consentire la visita l'immobile è stato aperto dal sig. [REDACTED] (Cfr. Allegato 8 – Verbale di sopralluogo).

Durante il sopralluogo il sottoscritto visionò i beni e fece un rilievo metrico e fotografico dei luoghi

Il sottoscritto ha inoltre acquisito le planimetrie degli immobili oggetto della presente procedura.

A seguito di autorizzazione del Giudice [REDACTED] del 15.06.2021 il CTU si è avvalso della collaborazione di un visurista di fiducia per le visure e la storia ipo-catastale (Cfr. Allegati 3 e 4).

Nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto effettuò degli accessi presso l'UTC di Sant'Elpidio a Mare per visionare ed acquisire la documentazione urbanistica e in seguito alla richiesta di accesso agli atti fatta in data 05.01.2022 la documentazione urbanistica è stata inviata al sottoscritto con PEC del Comune di Sant'Elpidio a Mare in data 30.05.2022.

Si precisa che il sottoscritto ha inoltre richiesto (con PEC del 12.07.2022) il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e in seguito alla suddetta richiesta l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sant'Elpidio a Mare (con PEC del 13.07.2022) comunicava quanto segue: " .. con la presente di comunica che non è possibile rilasciare la certificazione richiesta in quanto il Sig. [REDACTED] non risulta iscritto presso l'anagrafe di Questo Comune. Da una ricerca effettuata nell' A.N.P.R (Anagrafe Nazionale Popolazione Residente) il cittadino in oggetto non risulta essere iscritto nell'anagrafe di nessun Comune." (Cfr. Allegato 9).

Durante le operazioni peritali, Il sottoscritto ha chiesto all'amministratore del condominio informazioni in merito alle spese condominiali relative all'immobile de quo (Cfr. Allegato 7).

3. Identificazione dei beni e Descrizione catastale del LOTTO

Gli immobili colpiti dalla presente procedura si trovano a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Rosolino Pilo, n.2, e sono costituiti da un appartamento al piano secondo e soffitta al piano quinto, facenti parte di una palazzina di civile abitazione (composta da due corpi) di cui costituiscono una porzione del corpo esposto a sud.

Di seguito si forniscono informazioni sulla composizione e descrizione catastale degli immobili oggetto di esecuzione e formanti un LOTTO UNICO.

➤ **LOTTO UNICO:**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzione del fabbricato (composto da due corpi e più precisamente di quello esposto a sud) in Sant'Elpidio a Mare, in loc. Casette d'Ete - via Rosolino Pilo, costituita da:

Appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto, il tutto descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4 rc€ 157,00

- **Ditta catastale:** ██████████ nato in Marocco (EE) il ██████████ (proprietà per 1/1 bene personale)

- **Confini:** (area lotto su cui insiste il maggior fabbricato): Via Rosolino Pilo, partt. 452, 322, 327, s.a.

- **Parti comuni:** scala - ascensore - corte (vedi problematica esposta al paragrafo 4.1 storia ipo-catastale - punto 1f della presente relazione).

4. Descrizione dei luoghi e dati tecnici del LOTTO UNICO

La presente procedura ha colpito una porzione del fabbricato ubicato nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in Via Rosolino Pilo, 2 sito nella fraz. di Casette D'Ete.

La zona è periferica e ben servita sia in termini di viabilità che dal punto di vista dei servizi.

L'intero edificio plurifamiliare di cui un appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto è oggetto della presente procedura è formato da cinque piani realizzati con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio (Cfr. Allegato 2 – Documentazione fotografica).

Il fabbricato è stato realizzato, tra il 1961 ed il 1966, ovvero in epoca ante 1967.

I solai sono in latero - cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'edificio presenta una scala interna e ascensore di collegamento fra il piano terra ed i piani superiori e relativi corridoi/disimpegni per l'accesso agli appartamenti ai singoli piani.

Premesso quanto anzidetto, la descrizione seguente è riferita agli immobili oggetto della presente procedura.

➤ **LOTTO UNICO**

Il LOTTO UNICO è formato dall'immobile (Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4).

L'appartamento al piano secondo di superficie utile di circa 59,32mq. (più balcone) è formato da due camere di dimensioni utili rispettivamente di $(3,71*4,17)=15,47\text{mq.}$ e $(4,05*4,05)=16,40\text{mq.}$, un bagno di dimensioni $(2,47*1,80)=4,45\text{mq.}$, cucina/pranzo di $(3,98*2,55)=10,15\text{mq.}$ e retrocucina di $(2,56*2,56)=6,55\text{mq.}$, disimpegno di circa 6,30mq. oltre a un balcone sul fronte nord di circa $(8,10*0,80)=6,48\text{mq.}$ (Cfr. Allegato 2 – Foto nn. 8÷27).

A livello di finiture presenta quelle tipiche dell'epoca di costruzione, con pavimenti in mattonelle di graniglia, pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, infissi interni ed esterni in legno e con vetro singolo, con questi ultimi protetti da avvolgibili in PVC.

Le pareti del bagno presentano pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

La cucina presenta alcune pareti con porzioni di rivestimento in piastrelle ceramiche.

I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Inoltre l'appartamento è dotato sul lato nord di balcone con pavimento in piastrelle ceramiche e con parapetto a ringhiera metallica.

L'altezza utile interna misurata dal pavimento al soffitto è di 2,96 ml.

L'appartamento è dotato di impianto termico con corpi radianti in ghisa e caldaia murale interna installata in cucina.

Sono inoltre presenti gli impianti elettrico ed idrico-sanitario.

La soffitta di pertinenza al piano quinto (Cfr. Allegato 2 – Documentazione Fotografica Foto nn. 28÷31) ha dimensioni utili in pianta di circa (1,92*2,90)=5,57mq. ed altezza interna misurata fra il pavimento ed il soffitto di 2,64ml., le pareti sono in laterizio esternamente intonacate, ed internamente sono allo stato grezzo prive di intonaco. La soffitta ha una porta esterna in legno e una finestra in ferro e vetro. La copertura è piana.

4.1 Dati tecnici del Lotto UNICO

In tale paragrafo si descrive sinteticamente il LOTTO e vengono fornite le informazioni tecniche, utilizzate nella successiva stima (caratteristiche della zona di ubicazione del bene e del suo fabbricato di appartenenza, oltre i dati tecnici e qualitativi propri del bene stesso).

Le caratteristiche della zona o microintorno del LOTTO UNICO sono le seguenti:

Qualificazione ambientale	normale
Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	normale
Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	normale

Le caratteristiche generali e lo stato dell'involucro esterno dell'edificio contenente i beni del LOTTO UNICO sono le seguenti:

Caratteristiche tipologiche	edificio non intensivo
Qualità tipologica	edificio civile
Stato Conservativo "involucro esterno"	mediocre
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	normale

➤ **LOTTO UNICO**

- porzione del fabbricato sito in Sant'Elpidio a Mare Via Rosolino Pilo n.2, costituito da Appartamento al P2° con soffitta al P5°, il tutto - descritto al Catasto Fabbricati:

Le caratteristiche particolari del LOTTO UNICO (Abitazione P2 - Fog.25 part.859/6) sono le seguenti:

Taglio	medio
Stato conservativo "parti interne"	scadente
Qualità di finiture	mediocre
Stato degli Impianti	scadente
Dotazioni pertinenze esclusive	normale
Affaccio	normale
Luminosità	normale
Piano senza ascensore	non utilizzato
Piano con ascensore	piano secondo

Dati Tecnici – LOTTO UNICO (Abitazione P2 - Fog.25 part.859/6 -approssimando le superfici all'unità:

Descrizione	Sup.mq.
Abitazione piano 2°	72
Balcone (nord) piano 2°(fino a 25mq.)	6
Soffitta piano 2° non comunicante (porzioni H>1,50m)	7

5. Storia Ipo-catastale Ventennale e Gravami del LOTTO UNICO

Rif.to: Esecuzione Immobiliare "Tribunale di Fermo R.G.N.R. 243//2012"

promossa in origine da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato ad [REDACTED] in data [REDACTED] - c.f.: [REDACTED]
[REDACTED]

scaturita dal pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo li 04.12.2012 cron.2004 e trascritto li 27.12.2012 al n°6689 Reg. Part. ed al n°9989 Reg. Gen.

Oggetto: Aggiornamento ed integrazione alla Certificazione Notarile redatta in data 12.03.2013, ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c., dal notaio [REDACTED] di Ascoli Piceno (AP) e depositata in Cancelleria in data 20.03.2013

Il sottoscritto, si è avvalso della collaborazione del visurista di fiducia come autorizzato dal G.E.

Premesso:

- che nella documentazione depositata in Cancelleria, relativamente all'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Fermo R.G.N.R. 243/2012, risulta anche la Certificazione Notarile redatta dal notaio [REDACTED] di Ascoli Piceno in data 12.03.2013 e depositata in Cancelleria li 20.03.2013

- che nella Certificazione Notarile emergono problemi sulla titolarità dell'area ove sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione; problemi che non vengono risolti e per i quali si accenna addirittura a due storie parallele.

- in considerazione di quanto esposto si è deciso di aggiornare la Certificazione Notarile, con visure ipo-catastali; nonché di integrare la stessa per le problematiche sopra evidenziate (con tutti gli accertamenti ipo-catastali del caso).

La presente relazione, in virtù del detto aggiornamento, è da considerarsi aggiornata al 22.07.2022

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO COSI' COME DESCRITTO NEL PIGNORAMENTO DI CUI IN PREMESSA:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzione di fabbricato sita in Comune di Sant'Elpidio a Mare, loc. Casette D'Ete - via R. Pilo, distinta al NCEU:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4

DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE DEL LOTTO UNICO:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzione del fabbricato (composto da due corpi e più precisamente di quello esposto a sud) in Sant'Elpidio a Mare, in loc. Casette d'Ete - via Rosolino Pilo, costituita da:

Appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto il tutto descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4 rc€ 157,00

nota: precisazioni circa l'area su cui insiste il fabbricato:

L'area attualmente è distinta al Catasto Terreni al Fog.25 part.859 di Ha 0:05:10 "ente urbano"; la detta particella 859 deriva dalla fusione delle particelle 338 di Ha 0:02:90 e 336 di Ha 0:02:20; per ulteriori precisazioni si rimanda alla storia dell'immobile denominato "LOTTO UNICO"

5.1 STORIA IPO-CATASTALE STORICO VENTENNALE DEL LOTTO UNICO

(con ventennio a partire a ritroso dal pignoramento del creditore precedente)

Quadro Sinottico dei passaggi al ventennio, incluse le provenienze ultraventennali e le mutazioni catastali in ordine cronologico:

1) Alla data del 04.12.1992 l'immobile, in forza del seguente titolo:

atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 27.01.1961 rep.62968/3656 reg.to a Fermo li 13.02.1961 al n°570 e trascritto li 01.03.1961 al n°569 Reg. Part. (dante causa è [REDACTED]; acquirente è [REDACTED])

In tale atto l'immobile trasferito veniva così descritto:

Area in Sant'Elpidio a Mare - fraz. Casette d'Ete - descritta al NCT:

Fog.25 part.87/v di Ha 0:02:90 "seminativo arborato"

mutazioni catastali: a) successivamente l'UTE attribuiva alla particella 87/v il seguente identificativo catastale: part.338 di Ha 0:02:90 "seminativo arborato"

b) sulla detta area la sig.ra [REDACTED] costruiva un fabbricato

c) a seguito di verifica periodica UTE del 1965 con nota di variazione n°350 del 25.02.1967 la particella 338 veniva variata nella qualifica per ricaricarsi come segue:

part.338 di Ha 0:02:90 "fabbricato da accertare all'urbano"

Detto fabbricato costituisce a mezzo del corpo vano scala e del vano ascensore un unico corpo con il fabbricato edificato sul lotto limitrofo "part.336 (ex 87/t) di Ha 0:02:20 del medesimo foglio 25" che è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (giusto atto di compravendita [REDACTED] in data 23.02.1964 rep.96858/4718 reg.to a Fermo li 11.03.1964 al n°2451 e trascritto li 20.03.1964 al n°1141 Reg. Part.)

d) in data 25.03.1980 venivano accatastati entrambi i detti fabbricati ai quali, pur appartenendo a ditte diverse, l'NCEU attribuiva il medesimo identificativo catastale; più precisamente i due fabbricati venivano così descritti al NCEU:

dA) quanto al fabbricato, esposto a sud, insistente sulla particella 338 (prop. [REDACTED])

N°9 Unità Immobiliari descritte alla partita 1849 del NCEU:

- Fog.25 partt.859/1-859/2-859/3-859/6-859/7-859/10-859/11-859/14-859/15 (rispettivamente denunziate all'UTE con schede nn°2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751 del 25.03.1980); delle quali costituisce oggetto della presente relazione la sola u.i. "part.859/6 già den. UTE scheda n°2746/80)

dB) quanto al fabbricato, esposto a nord, insistente sulla particella 336 (prop. [REDACTED]):

N°9 Unità Immobiliari descritte alla partita 1846 del NCEU:

- Fog.25 partt.859/4-859/5-859/8-859/9-859/12-859/13-859/16-859/17-859/18 (rispettivamente denunziate all'UTE con schede nn°2736-2735-2738-2737-2740-2739-2742-2741-2734 del 25.03.1980)

Il fabbricato di [REDACTED] non costituisce oggetto della presente relazione, tuttavia sarà seguito per una parte della storia per motivi di cui si dirà in appresso

e) Sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 risultano istituiti d'Ufficio i seguenti beni comuni non censibili:

- Fog.25 part.336

- Fog.25 part.338

ciò senza che sia stato redatto alcun elaborato planimetrico!

apparteneva alla sig.ra

[REDACTED] nata a Sant'Elpidio a Mare li [REDACTED], in ragione di 1/1 di piena proprietà immobiliare: Porzione del fabbricato in Sant'Elpidio a Mare - fraz. Casette D'Ete, edificato su area distinta al NCT Fog.25 part.338 di Ha 0:02:90, costituita da:

Appartamento descritto al Catasto Fabbricati:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4 (già denunciato all'UTE con scheda n°2746 del 25.03.1980)

nota: *il fabbricato in questione confina, a mezzo vano scala e vano ascensore, con altro fabbricato (pure individuato al NCEU dalla particella 859 ma con diversi subalterni), di proprietà [REDACTED] e che insiste sulla particella 336 di Ha 0:02:20 di proprietà del medesimo.*

mutazioni catastali: *a) si precisa che le aree descritte al NCT Fog.25 particelle 338 di Ha 0:02:90 e 336 di Ha 0:02:20 risultano altresì descritte al NCEU (sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987) come bene comuni non censibili costituiti d'Ufficio (non risulta infatti alcun elaborato planimetrico)*

b) in data 29.10.2000 decedeva [REDACTED] la cui successione veniva presentata a Fermo con den.82 vol.252 e trascritta li 22.08.2001 al n°4200 Reg. Part.

c) con variazione d'Ufficio n°648 del 20.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe), posta in atti li 22.07.2004, al Catasto Fabbricati veniva soppresso il bene comune non censibile "part.336"

d) con variazione d'Ufficio n°649 del 20.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe), posta in atti li 22.07.2004, al Catasto Fabbricati veniva soppresso il bene comune non censibile "part.338"

e) con variazione d'Ufficio n°3874 del 22.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe) al Catasto Terreni venivano fuse le particelle 336 di Ha 0:02:20 e 338 di Ha 0:02:90 originando la seguente: part.338 di Ha 0:05:10 "fabbricato da accertare all'urbano".

Si rileva che con tali variazioni non si è tenuto conto che le stesse appartenevano a ditte diverse ("eredi [REDACTED] [REDACTED]" per la part.336 e [REDACTED]" per la particella 338) e che ogni particella rappresentava sia l'area di sedime che quella di pertinenza del rispettivo fabbricato

f) con variazione d'Ufficio n°3875 del 22.07.2004 (variazione identificativo allineamento mappe) al Catasto Terreni veniva soppressa la particella 338 di Ha 0:05:10 "fabbricato da accertare all'urbano" e sostituita dalla seguente: part.859 di Ha 0:05:10 "ente urbano"

nota: *l'anomalia di aver unito aree appartenenti a ditte diverse potrebbe essere risolta da un elaborato planimetrico (attualmente inesistente) che con l'istituzione di due beni comuni non censibili dividano la particella 859 tenendo conto della originaria consistenza delle aree identificate dalle originarie particelle 336-338.*

Avendo fatto chiarezza sulla problematica dell'area pertinenziale del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nella presente storia non formeranno più oggetto della stessa le vicende relative alla proprietà degli "eredi del [REDACTED]".

2) Con atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 20.06.2002 rep.77508/7075 trascritto il 27.06.2002 al n°3287 Reg. Part. ed al n°4865 Reg. Gen., l'immobile perveniva al signor:

[REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED], in ragione di 1/1 di piena proprietà immobiliare: Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio a Mare - loc. Casette D'Ete - descritta al NCEU:

- Fog.2 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4

nota: in tale atto l'acquirente "██████████" dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con ██████████, ma che l'acquisto è stato da lui effettuato con denaro personale ai sensi dell'art.179 cod. civ.; la di lui coniuge interveniva all'atto per confermare la detta esclusione.

In tale atto la venditrice "██████████" dichiarava che l'appartamento compravenduto è parte di un maggior fabbricato che è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967 e dichiarato abitabile con provvedimento in data 05.06.1971.

SEGUONO I GRAVAMI RELATIVI AL LOTTO UNICO

5.2 ELENCO DEI GRAVAMI (dal 04.12.1992 al 22.07.2022)

1) Formalità del 27.06.2002 n°965 Reg. Part., n°4866 Reg. Gen.:

Contratto di Mutuo, ai sensi degli artt.38 e segg. del D.Lgs 01.09.1993 n°385, con cui, giusto atto notaio ██████████, in data 20.06.2002 rep.77509/7076, si iscrive ipoteca volontaria di € 139.400,00 (sorte € 69.700,00 da rimborsare in n°300 rate mensili di cui la prima a scadere a scadere il 20.07.2002 e l'ultima al 20.06.2027)

favore: ██████████ - Milano (filiale italiana, della ██████████, domiciliata nella sede in via ██████████ - Milano)

contro: ██████████

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio a Mare, loc. Casette D'Ete - via Rosolino Pilo, descritta al MCEU:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4

nota: la parte mutuataria è costituita dai sigg. ██████████ e ██████████

1A) Formalità del 03.06.2022 n°587 Reg. Part., n°4787 Reg. Gen.:

Rinnovazione dell'ipoteca volontaria n°965/2002 Reg. Part. per l'importo di € 139.400,00 (sorte € 69.700,00)

favore: ██████████

contro: ██████████

immobile: diritti di 1/1 di piena proprietà su:

Unità Immobiliare in Sant'Elpidio a Mare - via Rosolino Pilo - descr. al NCEU:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 v.4

2) Formalità del 27.12.2012 n°6689 Reg. Part., n°9989 Reg. Gen.:

- Pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo in data 04.12.2012 cron.2004/12;

Premesso:

- che i mutuatari sono rimasti inadempienti nel pagamento delle obbligazioni assunte, tanto da risultare debitori,

per rate scadute, interessi di mora e capitale residuo alla data del 17.09.2012 della complessiva somma di € 60.135,48 di cui più specificatamente € 8.392,85 per rate scadute e non pagate, € 674,19 per interessi di mora su rate impagate ed € 51.068,44 per capitale residuo.

- che [REDACTED], nella sua qualità di mandataria di [REDACTED], per le causali suindicate, ha intimato atto di precetto per la complessiva somma di € 60.916,71 oltre spese di notifica come a margine segnate, oltre agli interessi maturandi a debito estinto, competenze in caso di iniziata esecuzione e tutte le successive occorrenze, notificato ai debitori in data 17.10.2012

favore: [REDACTED] - Roma (rapp.ta e difesa dall'avv. [REDACTED] di Ascoli Piceno e domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in via [REDACTED] - Fermo)

contro: [REDACTED]

immobile: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Porzione di fabbricato sita in Comune di Sant'Elpidio a Mare, loc. Casette D'Ete - via R. Pilo, distinta al NCEU:

- Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4

NOTA: nella certificazione notarile redatta li 12.03.2013 dal notaio [REDACTED] di Ascoli Piceno e depositata in Cancelleria li 20.03.2013 si fa menzione anche del seguente gravame:

Formalità del 12.08.2002 n°4411 Reg. Part., n°6475 Reg. Gen.:

Pignoramento di € 5.551,40

favore [REDACTED] nato a Sant'Elpidio a Mare li [REDACTED]

contro: [REDACTED] nato a Sant'Elpidio a Mare li [REDACTED] (che è un erede di [REDACTED])

immobili: Tra gli immobili anche il seguente:

diritti pari a 2/54 di piena proprietà su:

Area in Sant'Elpidio a Mare descritta al Catasto Terreni:

- Fog.25 part.336 di Ha 0:02:20

precisazioni: a) la particella 336 del Catasto Terreni identifica l'originaria particella su cui ha costruito un fabbricato il [REDACTED], mentre la particella originaria su cui è stato costruito il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto dell'E.I. n.243/12 è la part.338 (che originariamente apparteneva a [REDACTED])
b) all'epoca del detto pignoramento trascritto li 12.08.2002 al n°4411Reg. Part. l'esecutato "[REDACTED] [REDACTED] aveva già acquistato ([REDACTED]) l'immobile oggetto dell'E.I. n.243/2012 (giusto atto notaio [REDACTED] del 20.06.2002 rep.77508/7075 trascritto li 27.06.2002 al n°3287 Reg. Part.) quindi il detto pignoramento del 12.08.2002 colpisce palesemente un immobile che non riguarda l'immobile oggetto della procedura E.I. n.243/12.

6. Quote di proprietà del LOTTO UNICO

Le Quote di proprietà del LOTTO UNICO sono quelle risultanti dalla storia ipo-catastale e precisamente:

-- LOTTO UNICO

██████████ nato a ██████████ - EE) li ██████████, in ragione di 1/1 di piena proprietà

7. Stato dei LOTTI: Divisibilità, occupazione, affitto, e condominio

7.1 Divisibilità

Il LOTTO UNICO non è divisibile.

7.2 Affitto e/o occupazione/utilizzazione

Per quanto con concerne l'affitto e/o l'occupazione/utilizzazione occorre dire che:

- LOTTO UNICO: il bene al momento del sopralluogo era occupato.

Il sottoscritto considera nella stima il Lotto libero al momento dell'aggiudicazione della vendita competitiva.

7.3 Condominio

Il LOTTO UNICO è interessato da condominio denominato "Condominio ██████████" C.F. 90023270441 amministrato dal Sig. ██████████ il quale con e-mail del 21.09.2022 ha comunicato al sottoscritto che il **debito verso il condominio del Sig. ██████████ per il biennio 2021 e 2022** in riferimento all'appartamento de quo, situato al secondo piano in Via Rosolino Pilo n.2 a Sant'Elpidio a Mare e distinto al catasto fabbricati al Fg. 25, part. 859/6, **ammonta ad € 1.003, 87 (MILLETRE/87)** (Cfr. Allegato 7).

8. Urbanistica del LOTTO UNICO, verifica della conformità urbanistica e determinazione degli eventuali costi per la sanatoria in caso di riscontro di difformità urbanistiche.

Dal P. R.G. del Comune di Sant'Elpidio a Mare risulta che l'area su cui insiste l'immobile costituito dal LOTTO UNICO ricade in zona "ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" normate dall'Art. 33 delle N.T.A. del P.R.G. (Cfr. Allegato 5 - Documentazione Urbanistica).

Detta zona è contraddistinta da Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su, U4/1- Commercio al dettaglio, U4/5 - Pubblici esercizi, U4/6 - Uffici e studi professionali, U4/9 - Artigianato di servizio, U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura, U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative, U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose, U5/6 - Attrezzature per il verde, U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali, U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive.

Parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti: $U_f = U_{fe}$. In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ ($= 3,00 \text{ mc/mq}$), $H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. Per l'attuazione è previsto l'intervento edilizio diretto.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare è risultato che il fabbricato di cui fa parte il LOTTO UNICO è interessato dai seguenti titoli abilitativi (Cfr. Allegato 5 - Documentazione Urbanistica).

- LICENZA edilizia N. 01075 del 04.02.1961, rilasciata a [REDACTED], relativa ai lavori "a costruire fabbricato a deposito materiali, " secondo il progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso deposito materiali da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio Catastale 25, Part. 87/V.
- LICENZA edilizia N. 02289 del 11.03.1961, rilasciata a [REDACTED], relativa ai lavori "a sopraelevare casa di civile abitazione" secondo il progetto di sopraelevazione del fabbricato esistente ad uso abitazione per la sig.ra [REDACTED] da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Mare – al Foglio catastale 25 particella 87/V, approvato dalla Commissione Edilizia in data 10.03.1961
- LICENZA edilizia N. 04048 del 29.04.1961, rilasciata a [REDACTED] relativa a lavori "a sopraelevare casa civile abitazione" secondo il progetto di sopraelevazione del fabbricato esistente ad uso abitazione per la [REDACTED] da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio catastale 25 particella 87/V, approvato dalla Commissione Edilizia in data 28.04.1961.
- Autorizzazione di abitabilità del 30.07.1966 rilasciata a [REDACTED] relativa a costruzione casa civile (a più appartamenti e deposito materiali (magazzino) sita in Sant'Elpidio a Mare Via Rosolino Pilo, composta da N.30 vani utili e N. 32 Vani accessori; eseguita in conformità del progetto approvato in data 11.03.1961 prot.02299.
- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, al Comune di Sant'Elpidio a Mare da [REDACTED] con MOD 47/85 – C per opere ad uso residenziale, N. protocollo 05688 del 28.04.1986, N. Progressivo 0626754309/2

Nella documentazione della richiedente [REDACTED] relativa suddetta pratica di condono edilizio si riporta che gli abusi sono stati ultimati nel 1966 e alla data del 01.10.1983 le opere abusive erano abitabili.

In particolare si desume che relativamente al piano secondo del fabbricato la pratica di condono comprende quanto segue:

- Mod. 47/85 - C/2 per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano secondo;

in pratica le opere abusive consistono nella divisione degli appartamenti presenti al piano secondo e riguarda quindi anche la porzione de quo oggetto della presente procedura.

Si precisa che alla domanda di condono è allegata la ricevuta di versamento oblazione di Lire 102.000 del 26.04.1986, e che la pratica ad oggi non è stata istruita ed integrata.

Si precisa inoltre che è stata richiesta sanatoria anche per altre parti dello stabile e precisamente:

- Mod. 47/85 - C/1, per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano primo;
- Mod. 47/85 - C/3, per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano terzo;
- Mod. 47/85 - C/4, per aumento di unità immobiliari appartamento da n.1 a n.2 al piano quarto;
- Mod. 47/85 - C/5, per variazioni prospettiche piano sottotetto - Veranda;
- Mod. 47/85 - A, per aumento volumetria piano terra Via Rosolino Pilo.

➤ **VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il sottoscritto ha eseguito la verifica della conformità urbanistica riferita al LOTTO UNICO, riscontrando quanto segue:

Dal confronto tra la situazione autorizzata e la situazione reale è emerso quanto segue:

- La LICENZA edilizia N. 04048 del 29.04.1961, rilasciata a [REDACTED], relativa a lavori "a sopraelevare casa civile abitazione" secondo il progetto di sopraelevazione del fabbricato esistente ad uso abitazione per la Sig.ra [REDACTED] da erigersi in frazione Casette D'Ete Comune di Sant'Elpidio a Marte al Foglio catastale 25 particella 87/V, approvato dalla Commissione Edilizia in data 28.04.1961 autorizza al piano secondo la presenza di un unico appartamento che in realtà è stato diviso ottenendo due distinti appartamenti, di cui quello prospiciente alla Via Rosolino Pilo oggi costituisce l'immobile de quo oggetto della presente procedura.

L'appartamento de quo (Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4) pertanto risulta difforme da quanto autorizzato con la suddetta licenza edilizia.

La difformità può essere sanata con l'integrazione e la definizione della anzidetta istanza di condono edilizio presentata ai sensi della legge 47/85.

➤ **DETERMINAZIONE DEI COSTI per Sanatorie ed opere:**

Il costo necessario per la sanatoria non è di agevole determinazione in quanto la pratica di condono non è stata istruita da parte degli uffici comunali e la documentazione necessaria per la definizione non è stata integrata.

Premesso quanto anzidetto si ritiene che il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (Fog.25 part.859/6 P2 cat.A/2 cl.3 v.4) comprensivo di oneri e spese tecniche per pratica edilizia e catastale possa essere cautelativamente stimato in € 2.500,00.

9. STIMA del LOTTO UNICO

9.1 Criterio di stima

Il criterio di stima usato è quello per “punti di merito”, che attribuisce il più probabile valore di mercato al bene dopo averne stimato il valore unitario riferito al parametro “superficie”. Quest’ultimo è determinato mediante la produttoria del valore di mercato unitario (€/mq) attribuibile allo stesso immobile se fosse in condizioni ordinarie/normali con riguardo alle caratteristiche prese in considerazione, per una serie di coefficienti (punti di merito), che esprimono la differenza, in termini di apprezzamento del mercato e rispetto alle singole caratteristiche, tra la condizione effettiva del bene e quella appunto ordinaria. Alla condizione ordinaria è assegnato il punteggio 1,00. Sotto il profilo operativo è prima definito il coefficiente di merito globale dato dalla produttoria dei singoli punti di merito, poi moltiplicato quest’ultimo coefficiente per la stima del valore unitario medio “ordinario”; infine moltiplicando il più probabile valore unitario per la superficie commerciale dell’immobile si ottiene il valore di mercato del bene.

9.2 Coefficienti di merito del LOTTO UNICO

Di seguito si elencano i coefficienti o punti di merito applicati nella stima dei beni dei LOTTO UNICO, la cui attribuzione quantitativa, descritta nella seguente Tab.1, deriva dalla letteratura tecnico/scientifica dell’estimo, perfezionatasi nel tempo, e dall’esperienza del sottoscritto.

I coefficienti di merito utilizzati per le abitazioni del LOTTO UNICO sono i seguenti (Cfr. Tab.1):

Parametri del microintorno:

1. Qualificazione ambientale;
2. Prossimità al verde e/o spazi pubblici aperti;
3. Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;

Parametri dell’edificio di cui fanno parte i beni:

4. Caratteristiche tipologiche;
5. Qualità tipologica;
6. Stato Conservativo “Involucro esterno”;
7. Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;

Parametri dell’unità immobiliare o LOTTO

8. Taglio;
9. Stato Conservativo “Parti Interne”;
10. Qualità delle finiture;
11. Stato degli impianti;
12. Dotazioni pertinenze esclusive;
13. Affaccio;
14. Luminosità;
15. Coefficienti di piano;

COEFFICIENTI MICROINTORNO

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Ottimo	1,03
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Degradato	0,97

PROSSIMITA' AL VERDE O SPAZI PUBBLICI APERTI

Ottimo	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI E PUBBLICI

Ottimo	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Edificio singolo "villino"	1,03
Edificio a schiera "villino"	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00
Edificio del tipo intensivo	0,98

QUALITA' TIPOLOGICA

Edificio di lusso	1,30
Edificio signorile	1,12
Edificio civile	1,00
Edificio economico	0,90

STATO CONSERVATIVO "Involucro esterno"

Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50

CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLE DOTAZIONI COMUNI

Elevato	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

COEFFICIENTI DELL'UNITA' STIMATA

TAGLIO

Piccolo	1,03
Medio	1,00
Grande	0,97

STATO CONSERVATIVO "Parti interne"

Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90



Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50
QUALITA' DI FINITURE	
Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scarso	0,95
STATO DEGLI IMPIANTI	
Ottimo	1,07
Buono	1,03
Normale	1,00
Mediocre	0,96
Scadente	0,92
Pessimo	0,85
Inagibile	0,75
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	
Elevato	1,04
Buono	1,02
Normale	1,00
Carente	0,98
AFFACCIO	
Pregio	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Degradato	0,96
LUMINOSITA'	
Elevato	1,04
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scarso	0,95
COEFFICIENTI DI PIANO SENZA ASCENSORE	
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,95
Piano terra	0,97
Piano primo	1,00
Piano secondo	0,98
Piano terzo	0,96
Piano quarto	0,94
Piano quinto	0,92
COEFFICIENTI DI PIANO CON ASCENSORE	
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,95
Piano terra	0,97
Piano primo	1,00
Piano secondo	1,02
Piano terzo	1,04
Piano quarto	1,06
Piano quinto	1,08

Tab.1

9.3 Valore unitario di stima



Come già detto, il più probabile valore unitario di stima è rappresentato dal prodotto tra il valore venale unitario medio ed il coefficiente di merito globale.

Il valore unitario venale medio, riferito all'unità di superficie "€/mq" di beni della tipologia media della zona in esame, è stato desunto da indagini locali, attraverso tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona e confrontato con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a Sant'Elpidio a Mare i cui dati più recenti sono relativi al 2° semestre 2021 (Cfr. Allegato 6).

Con riferimento alle abitazioni simili a quelle oggetto di stima il valore unitario medio da porre a base della stima "€/mq" è stato definito, tenendo conto che con riferimento alla fine del 2° semestre 2021:

- I valori di compravendita medi praticati nella zona sono:
 - per abitazioni €/mq 850,00
- I valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono:
 - per abitazioni di tipo civile €/mq 850,00 ÷ 1.200,00

Considerando la situazione immobiliare della zona, come valore unitario a base della stima lo scrivente ha ritenuto equo attribuire quanto segue:

-- per abitazione **€/mq 850** (riferito ad immobili con coefficiente di merito globale 1,00)

9.4 Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata, ove possibile, secondo quanto previsto dal D.P.R. 23/03/98 n. 138, che contempla quanto segue:

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA ' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

e) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

➤ Le superfici commerciali, calcolate per il LOTTO UNICO, sono state indicate nella seguente tab.2 di stima.

9.5 Stima degli immobili dei LOTTO UNICO

La stima degli immobili costituenti il LOTTO UNICO, è riportata in dettaglio nella Tabella 2

Si precisa che i costi dei lavori e/o delle pratiche, per regolarizzare situazioni difformi e/o altre problematiche, sono inseriti come passività nella scheda di stima dell'immobile interessato, cioè vengono decurtati dal valore dell'immobile stesso, ottenendo così il Valore a base d'asta.

Il sottoscritto nella stima ha tenuto conto della corte considerandola nei coefficienti di merito.

STIMA del LOTTO UNICO (Abitazione P2 - Fog.25 part.859 sub.6)			
COEFFICIENTI DI MERITO			
	Descrizione	Coeffic.scelto	Valore Coef.
	Microintorno "Riferito all'intero Edificio"		
1a	Qualificazione ambientale	normale	1,00
1b	Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	normale	1,00
1c	Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	normale	1,00
1	Coefficiente del Microintorno (1a*1b*1c)		1,00
	Edificio "Riferita all'intero Edificio"		
2a	Caratteristiche tipologiche	edificio non intensivo	1,00
2b	Qualità tipologica	edificio civile	1,00
2c	Stato Conservativo "involucro esterno"	mediocre	0,90
2d	Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	normale	1,00
2	Coefficiente dell'Edificio (2a*2b*2c*2d)		0,90
	Unità Immobiliare		
3a	Taglio	medio	1,00
3b	Stato conservativo "parti interne"	scadente	0,80
3c	Qualità di finiture	mediocre	0,98
3d	Stato degli Impianti	scadente	0,92
3e	Dotazioni pertinenze esclusive	normale	1,00
3f	Affaccio	normale	1,00
3g	Luminosità	normale	1,00
3h	Piano senza ascensore	non utilizzato	1,00
3i	Piano con ascensore	piano secondo	1,02
3	Coefficiente dell'UNITA' IMMOBILIARE (3a*3b*3c*3d*3e*3r3g*3h*3i)		0,74
A	COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE= (1*2*3)		0,66
	SUPERFICIE COMMERCIALE		
	Descrizione	Sup.mq.	Coef. Rid. Sup.Com.mq.
	Abitazione piano 2°	72	1,00 72,00
	Balcone (nord) piano 2°(fino a 25mq.)	6	0,30 1,80
	Soffitta piano 2° non comunicante (porzioni H>1,50m)	7	0,25 1,75
B	SUPERFICIE COMMERCIALE		75,55
	VALORE UNITARIO DI STIMA		
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona	€/mq	850,00
	Valore medio desunto dall'Osserv. Immob. Della A.D.T.	€/mq	1.025,00
C	Valore base unitario utilizzato per la stima	€/mq	850,00
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" (A*C)	€/mq	562,81
E	VALORE Mercato =B*D		42.520,66
4	Passività da decurtare dal valore stimato		
	descrizione	Coef. Rid.	importo €
	Costo per sanatoria comprensivo di prat. edilizia e catastale		2.500,00
	Totale Passività		2.500,00
	VALORE Mercato LOTTO UNICO al netto delle passività = E-4		40.020,66

Tab. 2

9.6 Tabella riassuntiva dei valori del LOTTO UNICO

Nella sottostante Tab. 3 vengono riassunti sinotticamente i valori di stima dei beni del LOTTO UNICO, rimandando ad essa per la lettura dei dati utili ai fini della vendita.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO SITO A Sant'Elpidio a Mare						
LOTTO	DESCRIZIONE IMMOBILE	Valore INTERO BENE 1/1 (€)	PASSIVITA' IMMOBILI (€)	VALORE INTERO BENE 1/1 AI NETTO DELLE PASIVITA' APPROSSIMATO ALLE 100(€)	QUOTA INDIVISA OGGETTO DI E.I.	VALORE DI QUOTA INDIVISA A 1/1 (€) APPROSS. ALLE 100 (€)
LOTTO UNICO	Porzione del fabbricato in Sant'Elpidio a Mare, in loc. Casette d'Ete - via Rosolino Pilo, costituita da: Appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto il tutto descritto al Catasto Fabbricati: - Fog.25 part.859/6	42,520,66	2.500,00	40.000,00	1/1	40.000,00

Tab. 3 - Immobili liberi al momento dell'aggiudicazione

Nello specifico in Tab. 3 sono indicati:

- Nella prima colonna i numeri dei lotti;
- Nella seconda colonna la descrizione dei beni di ciascun lotto;
- Nella terza colonna il valore dei lotti senza tenere conto delle passività;
- Nella quarta colonna le passività da decurtare;
- Nella quinta colonna il valore del bene al netto della passività arrotondato a € 100,00;
- Nella sesta colonna la quota di proprietà dell'esecutato;
- Nell'ultima colonna il valore a base d'asta della quota pro-indiviso spettante all'esecutato sui beni arrotondato a € 100,00.

In definitiva, atteso che i beni colpiti dalla presente Esecuzione Immobiliare è possibile fare un Lotto Unico, in Tab. 3 sono stati riepilogati i valori stimati nel caso di immobili liberi al momento dell'aggiudicazione. Il valore dei beni (1/1 di piena proprietà) nel caso di immobili liberi sono:

LOTTO UNICO = € 40.000,00

Il valore a base d'asta e della quota pro-indiviso spettante all'esecutato (1/1 di piena proprietà) sui beni nel caso di immobili liberi sono:

LOTTO UNICO Quota esecutato= € 40.000,00

Manifesto d'asta

Esecuzione Immobiliare n°243/2012 R.G.N. del Tribunale di Fermo

LOTTO UNICO	Porzione di fabbricato costituita da Appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto.
Confini	(area lotto su cui insiste il maggior fabbricato): Via Rosolino Pilo, partt. 452, 322, 327, s.a.
Dati catastali	Porzione del fabbricato) in Sant'Elpidio a Mare, in loc. Casette d'Ete - via Rosolino Pilo, costituita da: Appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto il tutto descritto al Catasto Fabbricati: - Fog.25 part.859/6 <u>P2</u> cat.A/2 cl.3 v.4 rc€ 157,00
Proprietà	██████████
Locazione / occupazione	occupato Nella stima è stato considerato libero al momento dell'aggiudicazione.
Conformità urbanistica	I titoli abilitativi sono i seguenti: - LICENZA edilizia N. 01075 del 04.02.1961 - LICENZA edilizia N. 02289 del 11.03.1961 - LICENZA edilizia N. 04048 del 29.04.1961 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DEL 30.07.1966 - Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 Il LOTTO 1 presenta difformità sanabili (Cfr. Perizia)
Valore intera piena propr.LOTTO UNICO	€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)
Valore da porre a base della quota di 1/1 di p.p. spettante all'esecutato	€ 40.000,00 (euro quarantamila/00)

ALLEGATI ALLA PERIZIA :

- **Allegato 1 - Nomina;**
- **Allegato 2 - Documentazione Fotografica;**
- **Allegato 3 - Documentazione Catastale;**
- **Allegato 4 - Documentazione Ipotecaria;**
- **Allegato 5 - Documentazione Urbanistica**
 - a) LICENZA edilizia N. 01075 del 04.02.1961
 - b) LICENZA edilizia N. 02289 del 11.03.1961
 - c) LICENZA edilizia N. 04048 del 29.04.1961
 - d) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DEL 30.07.1966
 - e) Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi presentata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47
 - f) Stralcio P.R.G. e N.T.A.
- **Allegato 6 - Valori O.M.I.;**
- **Allegato 7 - Spese condominiali;**
- **Allegato 8 - Verbale di Sopralluogo;**
- **Allegato 9 - Richiesta di Certificato anagrafico.**

Porto Sant'Elpidio 25.09.2022

**Il C.T.U.
Dott. Ing. Serafino Fermani**

