

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO


Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 106/2021

Procedura promossa da:

BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA

contro

nato a

c.f.

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 - 0734/674312
e-mail archannalisadannessa@libero.it
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it



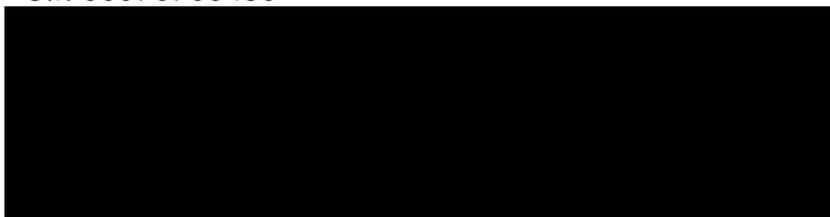
Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 106/2021**

CREDITORE PROCEDENTE: **BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO**
SOCIETÀ COOPERATIVA
c.f. 00096960430

DEBITORE ESECUTATO:



La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 05/05/2023, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 10/05/2023 è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

"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 giudice 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.

Il creditore ha optato per il deposito della **certificazione notarile** sostitutiva del Notaio LUCIA BORRI, Notaio in Macerata, **datata 29/11/2021**.

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.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto a Fermo il 05/10/2021 R.G. 8193 R.P. 6361.

I beni pignorati sono:

1) I/I della proprietà superficaria sugli immobili in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;

La certificazione notarile risale ai seguenti atti:

Immobili descritti al punto 1)

- atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Mario Danielli di Fermo del 3/12/1987 rep. 27842 trascritto a Fermo in data 8/06/1989 R.P. 2428. I beni vengono trasferiti a [REDACTED], come bene personale, per 1/1 di proprietà superficaria - **ATTO ULTRAVENTENNALE**

Immobili descritti al punto 2)

- Atto di Compravendita del notaio C. Vocaturo rep. 7681/2173 del 29/2/08 trascritto a Fermo in data 3/3/2008 R.P. 1696: [REDACTED] acquista 1/1 della piena proprietà dell'immobile dalla [REDACTED]

- Atto di Compravendita del notaio A. Rossi rep. 155612/17832 del 29/12/01 trascritto a Fermo in data 23/1/2002 R.P. 333: la società [REDACTED] acquista 1/1 della piena proprietà dell'immobile dalla società " [REDACTED] C. S.a.s.".

Nella certificazione notarile la società " [REDACTED] C. S.a.s." si dichiara proprietaria del bene del punto 2) "sin da data anteriore all'1/1/2001" ma non viene citato l'atto con il quale tale bene è stato acquisito.

Tale titolo è un Atto giudiziario – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Fermo trascritto il 21/6/2000 R.P. 2836 R.G. 4248 con il quale, oltre ad altri, il sub 6 p.lla 300 del Foglio 8 di Sant'Elpidio a Mare viene trasferito da [REDACTED]

[REDACTED] - **ATTO ULTRAVENTENNALE**



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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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.**

La certificazione notarile del 29/11/2021 riporta i dati catastali relativi agli immobili pignorati che sono sostanzialmente uguali a quelli odierni: nelle visure attuali sono indicate anche le superfici catastali, di seguito sottolineate:

1) I/I della proprietà superficaria sugli immobili in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;
Superficie Catastale Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 126 m².

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;
Superficie Catastale Totale 18 m².

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;
Superficie Catastale Totale 130 m².

Nella certificazione notarile viene specificato quanto segue:

"gli immobili al punto 1) sono stati assegnati in proprietà superficaria; la visura catastale è errata in quanto riporta diritti di proprietà.

L'elaborato planimetrico riporta che il sub 1 è corte comune ai sub 3 e 4 mentre i subalterni esatti sono il sub 2 e 3".

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

Non risulta essere stato 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.

Il certificato di stato civile è stato acquisito dall'E.S. e si allega alla presente perizia.



(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

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.**



[REDACTED]
(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

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.

Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Compiuti i preliminari controlli precedentemente specificati:

QUESITO 1

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI e CONFINI
(documentazione catastale - allegato n° 2)

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili siti in Sant'Elpidio a Mare:

1) I/I della proprietà superficaria sugli immobili in via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- Abitazione a schiera (piano 1°, 2° e sottotetto) con corte (sub 1)

N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;

Superficie Catastale Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 126 m².

- Garage (piano terra)

N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;

Superficie Catastale Totale 18 m².

Immobili insistenti sulla P.lla 251 di complessivi mq 310 e circondati per tre lati dalla corte sub 1 (mq 245), b.c.n.c. ai sub 2 e 3.

CONFINI

I due beni occupano, da cielo a terra (per complessivi quattro piani fuori terra), la porzione di testa di un fabbricato a schiera: il garage è posto al piano terra mentre ai piani primo, secondo e sottotetto si sviluppa l'abitazione. Tale porzione di immobile è circondata su tre lati nord-ovest, nord-est e sud-est dalla corte di pertinenza (sub 1



– B.C.N.C.) mentre il lato sud-ovest è in adiacenza con l'abitazione e le relative porzioni di corte della p.lla 251 di altra proprietà.

Il sub 1, a sua volta, confina a nord-ovest con la p.lla 216 (b.c.n.c. Strada interna alla lottizzazione) denominata via Ignazio Silone, a nord-est con la p.lla 499 e a sud-est con la p.lla 498, entrambe di altra proprietà.

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- **laboratorio artigianale**

N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;

Superficie Catastale Totale 130 m².

CONFINI

Il laboratorio è sito al piano terra di un ampio fabbricato artigianale/residenziale e ne occupa l'angolo sud-ovest: i due prospetti sud e ovest del sub 6 affacciano sulla circostante porzione di corte comune (sub 1, b.c.n.c. comune ai sub 3 e 6) mentre i due lati nord e ovest confinano con i subalterni 3 e 4, sempre della stessa p.lla 300, di altra proprietà.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare **DUE LOTTI** come di seguito specificato:

LOTTO 1:

Sant'Elpidio a Mare

1) I/I della proprietà superficiaria sugli immobili in via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- **Abitazione a schiera (piano 1°, 2° e sottotetto) con corte (sub 1)**

N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;

Superficie Catastale Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 126 m².

- **Garage (piano terra)**

N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;

Superficie Catastale Totale 18 m².

Immobili circondati per tre lati dalla corte sub 1 (mq 245), b.c.n.c. ai sub 2 e 3

LOTTO 2:

Sant'Elpidio a Mare

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- **laboratorio artigianale**

N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;

Superficie Catastale Totale 130 m².

QUESITO 2

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



DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2, 3 e 6)

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Sant'Elpidio a Mare:

LOTTO 1:

Sant'Elpidio a Mare

1) I/I della proprietà superficaria sugli immobili in via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- Abitazione a schiera di circa 185 mq (piano 1° mq 65, piano 2° mq 67 e sottotetto mq 53) con terrazza di circa 10 mq e corte (sub 1).

N.C.E.U. Foglio 27 p.la 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;

Superficie Catastale Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 126 m².

- Garage (piano terra) di circa 65 mq

N.C.E.U. Foglio 27 p.la 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;

Superficie Catastale Totale 18 m².

Immobili circondati per tre lati dalla corte sub 1 (mq 245), b.c.n.c. ai sub 2 e 3

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato nel quale si trovano i due subalterni è nel comune di Sant'Elpidio a Mare, in zona Cascinare, in via Ignazio Silone, al n. 64 e fa parte di un complesso edilizio residenziale di tre edifici a schiera (21 alloggi) della Cooperativa Edilizia "Gli Angeli s.r.l." realizzato negli anni '80.

GLI IMMOBILI

I due subalterni oggetto di perizia occupano da cielo a terra la porzione di testa di un fabbricato a schiera residenziale. Si accede ai due subalterni, sub 2 e 3, dalla corte comune (sub 1 - b.c.n.c. ai sub 2 e 3) che circonda la porzione di immobile per i tre lati nord, ovest e sud e, recintata con paletti e rete metallica, consente l'accesso sia carrabile che pedonale grazie a due cancelli metallici posti sul lato nord-ovest. Sul retro un ulteriore cancelletto delimita una porzione di corte lato sud-est. Un manufatto realizzato in elementi prefabbricati e utilizzato come rimessa-deposito occupa una superficie di circa 23 mq sul retro della corte. Come meglio specificato nella risposta al punto 4, tale volume, edificato senza titolo abilitativo, non risulta sanabile e dunque dovrà essere smantellato, riportando la situazione alla conformità.

Per il resto la corte è prevalentemente pavimentata con fondo in cemento e solo nella porzione antistante gli ingressi lato nord è presente una pavimentazione in ceramica. Nella corte sono distribuiti alcuni alberi e piante ornamentali.

L'edificio, realizzato negli anni '80, è di quattro piani fuori terra e ha struttura in c.a. e pareti intonacate e tinteggiate con copertura a falde inclinate e discendenti pluviali in rame.

L'esterno del fabbricato si presenta con la tinteggiatura in parte macchiata sui prospetti verso nord a causa (pareti non coibentate e ponti termici).

Inoltre si precisa che le falde di tetto sono coperte con un materiale che, in base alla valutazione a vista effettuata, per caratteristiche ed epoca di realizzazione potrebbe



contenere amianto. Nella valutazione saranno considerati costi per l'eventuale bonifica dello stesso. Stabilisca il G.E. se sia necessario procedere con ulteriori approfondimenti facendo effettuare da una ditta specializzata opportune indagini di laboratorio per verificare in modo certo la presenza del materiale da bonificare.

- **Garage – sub 2:** al piano terra si trova il sub destinato a garage. Occupa tutto il piano: un ampio infisso in legno e doppio vetro con serranda immette nell'ambiente principale di circa 37 mq; completano la distribuzione del livello un ulteriore vano di mq 7,30, un bagno di 6,60 mq ricavato nel sottoscala, un piccolo ripostiglio e la scala interna di collegamento con l'abitazione superiore. Si precisa che attualmente l'intera superficie è utilizzata come zona giorno, cucina, retro-cucina e bagno in modo difforme rispetto alla destinazione autorizzata (garage). Inoltre, come specificato nella risposta al quesito 4, parte della superficie esistente è stata realizzata abusivamente, creando una volumetria maggiore, peraltro completamente fuori terra, mentre il progetto prevedeva il piano seminterrato e cieco sul lato sud-est.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con ceramiche a pavimento e per i rivestimenti del bagno, sono dotati di porte e infissi in legno con persiane, impianto elettrico, stufa a pellet e camino, climatizzazione e metano per la cucina e si presentano in discreto stato di conservazione.

Come anticipato, una scala interna collega il sub con l'abitazione superiore.

- **Abitazione – sub 3:** si accede all'abitazione direttamente dalla corte con una scala esterna, in parte coperta, con pavimentazione in cotto e parapetto in muratura.

Disposta sui tre livelli, piano primo, secondo e sottotetto, è così distribuita: l'intero piano primo è occupato dall'ingresso/soggiorno di circa mq 43; la scala interna conduce sia al livello inferiore, il sub 2, sia al livello superiore, destinato a zona notte, dove un disimpegno di quasi 8 mq immette nelle due camere (rispettivamente di circa 15 e 16 mq), in un ulteriore vano di 6,40 mq ed nel bagno di 6,85 mq. La scala prosegue fino al piano sottotetto dove dal pianerottolo di approdo si accede ad un ambiente soffitta di mq 18,45 e ad una terrazza di 9,75 mq incassata nella falda del tetto. Completano il livello due ripostigli sottotetto di circa 20 mq di superficie complessiva.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con ceramiche a pavimento e per i rivestimenti, sono dotati di porte e infissi in legno con persiane, impianto elettrico, tv, citofono e telefono, riscaldamento con caldaia a metano (climatizzatore per la soffitta).

Le finiture, benché originarie e di non recente realizzazione, si presentano nel complesso in discreto stato di conservazione fatta eccezione per la presenza di alcune filature/crepe con ammaloramento dell'intonaco e macchie di umidità/infiltrazione su porzioni di pareti/copertura del vano soffitta.

Per gli immobili sopra descritti si ritiene la vendita immobiliare non soggetta ad IVA.

LOTTO 2:

Sant'Elpidio a Mare

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- **laboratorio artigianale di circa 128 mq**



N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;
Superficie Catastale Totale 130 m².

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato nel quale si trova il subalterno è nel comune di Sant'Elpidio a Mare, in zona Bivio Cascinare, in via E. De Nicola al n. 65 e fa parte della lottizzazione "Perticarini" (lotto 5 – fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione e uffici) realizzato alla fine degli anni '80.

L'IMMOBILE

Il laboratorio, corrispondente al sub 6, occupa una porzione (angolo sud) del piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra con struttura in c.a., rivestimento in mattoncino faccia-vista e copertura in parte con falde inclinate ed in parte realizzata con pannelli piani prefabbricati con sovrastante lastrico.

Si accede al locale dalla corte (sub 1- b.c.n.c. Comune ai sub 3 e 6) priva di recinzione sui lati nord e ovest e caratterizzata da un fondo in breccia sul lato ovest e terra sul lato sud. Un marciapiede in betonelle autobloccanti circonda i due prospetti.

Due ampie porte vetrate con serranda metallica e inferriata immettono nel vano laboratorio di circa 98 mq dal quale si accede ad un ufficio di 10,65 mq ed un blocco servizi con antibagno di mq 3,80 e due w.c. di circa 2 mq ciascuno.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, con pavimento in cemento industriale/resina e ceramiche per i servizi.

Il locale attualmente utilizzato come laboratorio artigianale è dotato di impianti elettrico, aspirazione, climatizzazione, motori per l'avvolgimento serrande (questi ultimi non funzionanti). Sono presenti alcune macchie di umidità/infiltrazione dal solaio di copertura. Nel complesso il subalterno si presenta in discreto stato di conservazione.

Per l'immobile sopra descritto si ritiene la vendita immobiliare non soggetta ad IVA.

QUESITO 3

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

Gli immobili di entrambe i lotti sono stati edificati successivamente al 2/9/1967. Per completezza si riportano gli estremi dei relativi atti autorizzativi.

LOTTO 1: Sant'Elpidio a Mare, via I. Silone n. 64, N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251

Abitazione a schiera sub 3, A/2 con **Garage** sub 2, C/6

L'abitazione ed il garage sono stati edificati in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n 13721 del **6/5/83** – Costruzione fabbricato di civile abitazione per n. 8 alloggi di tipo economico popolare
- Concessione Edilizia n 6400 del **24/5/86**– Modifica al progetto approvato
- Autorizzazione di abitabilità del **16/09/86**.



LOTTO 2:

Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65, N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300

Laboratorio artigianale sub 6, C/3

Il fabbricato in cui è inserito il bene da stimare è stato edificato in base ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n 14788/87 del **18/03/1988** – Costruzione fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici
- Concessione Edilizia n 11217 del **20/10/1989**– Modifica al progetto approvato
- non risulta rilasciata alcuna agibilità.

QUESITO 4

provveda l'esperto 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;

TITOLI ABILITATIVI (vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n° 3 e grafica da rilievo – allegato n° 6)

In base alla documentazione reperita risulta che gli atti abilitativi per l'edificazione dei beni pignorati sono i seguenti:

LOTTO 1: Sant'Elpidio a Mare, via I. Silone n. 64, N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251

Abitazione a schiera sub 3, A/2 con **Garage** sub 2, C/6

L'abitazione ed il garage rientrano in una lottizzazione della Società Cooperativa "GLI ANGELI" e sono stati edificati in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n 13721 del **6/5/83** – Costruzione fabbricato di civile abitazione per n. 8 alloggi di tipo economico popolare
- Concessione Edilizia n 6400 del **24/5/86**– Modifica al progetto approvato
- Autorizzazione di abitabilità del **16/09/86**.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nei progetti autorizzati si riscontra quanto segue:

– **sub 1 - corte di pertinenza**; in tale spazio, sul retro, lato sud-est, è stato realizzato abusivamente un manufatto uso deposito/rimessa attrezzi – con materiali prefabbricati: tale volume non risulta sanabile pertanto deve essere rimosso liberando la corte e ripristinando le condizioni conformi al progetto autorizzato.

I costi per la rimessa in pristino si stimano in via presuntiva in **€ 3.000** comprensivi di opere di demolizione e smaltimento, pratica edilizia, sanzione e spese tecniche.



- **il piano terra**, occupato dal **sub 2**, destinato a garage, rispetto al progetto autorizzato è stato ampliato verso sud-est e realizzato completamente fuori-terra anziché seminterrato. Il vano garage, che peraltro è utilizzato come zona giorno/pranzo/cucina, risulta più profondo e più ampio ed è stato ricavato, in corrispondenza dell'angolo sud, un ulteriore ambiente, uso retro-cucina, dal quale si accede, sul retro, alla corte di pertinenza. Inoltre, nello spazio al di sotto della scala esterna che conduce alla sovrastante abitazione, è stato realizzato un bagno comunicante con lo stesso vano principale destinato a garage- sub 2- e per concludere, nel sottoscala della rampa interna che conduce all'abitazione, è stato realizzato un ripostiglio.

In base a quanto verificato presso Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in merito alle difformità sopra elencate, emerge quanto segue:

L'aumento di volumetria realizzato con l'ampliamento del piano e la trasformazione del seminterrato in piano completamente fuori terra si ritengono non sanabili ai sensi dell'art. 6 bis del del DPR 380/2001 e, non essendo praticabile la rimessa in pristino secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, si ricade nell'ambito dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, che, per il mantenimento dell'opera nelle attuali condizioni, comporta una sanzione calcolata in via presuntiva in **€ 40.000** comprensivi di fiscalizzazione dell'opera abusiva, opere interne per la ridefinizione del vano garage originario, spese tecniche/pratica edilizia.

Si precisa che gli ambienti del piano in oggetto possono essere utilizzati/destinati, secondo normativa e progetto autorizzato, come garage (il vano principale) e locali accessori cantina/deposito (gli attuali retro-cucina e bagno).

- **abitazione - sub 3** - : al piano primo non è stata realizzato il vano cucina previsto nel progetto autorizzato per cui nell'abitazione manca la zona pranzo/cucina (che di fatto è stata impropriamente ricavata al piano terra, nel sub 2 destinato a garage comunicante con l'abitazione mediante scala interna); al piano terzo, a differenza di quanto riportato nella grafica autorizzata, la porzione sottotetto lato sud è stata resa comunicante con il pianerottolo della scala interna e con il vano principale e suddivisa in due locali; inoltre il terrazzo lato nord è stato realizzato con una maggiore superficie riducendo la falda di tetto nella quale è incassato.

- tali difformità si ritengono sanabili con costi stimati in **€ 7.000** comprensivi di sanatoria, spese tecniche e opere per la realizzazione della necessaria cucina al piano primo.

COSTI TOTALI STIMATI IN VIA PRESUNTIVA PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'ABITAZIONE CON IL GARAGE E LA CORTE: € 50.000 (€ 3.000 + € 40.000 + € 7.000)

LOTTO 2:

Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65, N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300

Laboratorio artigianale sub 6, C/3

Il fabbricato in cui è inserito il bene da stimare corrisponde al lotto n. 5 della lottizzazione [REDACTED] località Bivio Cascinare ed è stato edificato in base ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n 14788/87 del **18/03/1988** – Costruzione fabbricato ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici
- Concessione Edilizia n 11217 del **20/10/1989**– Modifica al progetto approvato
- non risulta rilasciata alcuna agibilità.



Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nei progetti autorizzati si riscontra quanto segue: l'immobile risulta sostanzialmente conforme fatta eccezione per la presenza di un locale ufficio realizzato (opere interne) accanto ai servizi e un leggera difformità prospettica per la dimensione delle finestre.

- si ritengono tali difformità sanabili con costi stimati in € **3.000** comprensivi di sanatoria e spese tecniche.

COSTI TOTALI STIMATI IN VIA PRESUNTIVA PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEL LABORATORIO: € 3.000

QUESITO 5

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

IL PIGNORAMENTO RIGUARDA PORZIONI DI FABBRICATI.

In base al PRG vigente i beni pignorati hanno il seguente inquadramento urbanistico:

LOTTO 1: Sant'Elpidio a Mare, via I. Silone n. 64, N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251

Abitazione a schiera sub 3, A/2 con **Garage** sub 2, C/6

La p.lla 251 del foglio 27 sulla quale insistono i subalterni oggetto di perizia ricade in un'area destinata a PIANI ATTUATIVI – art. 26 delle NTA. - PAT-V -C2.19 – **lottizzazione della Società Cooperativa "GLI ANGELI"**

LOTTO 2: Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65, N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300

Laboratorio artigianale sub 6, C/3

La p.lla 300 del foglio 8 sulla quale insiste il subalterno oggetto di perizia ricade in un'area destinata a PIANI ATTUATIVI – art. 26 delle NTA (lotto n. 5 della lottizzazione PERTICARINI in località Bivio Cascinare), sottoposta all'art. 55 N.d.A. - Ambiti di tutela della risorsa idrica.

Si allegano due stralci del PRG vigente e relativa Normativa Tecnica di Attuazione.

(documentazione edilizia-urbanistica – allegato n° 3)

QUESITO 6

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale – allegato n° 2)
Dati catastali attuali:



LOTTO 1: Sant'Elpidio a Mare, via I. Silone n. 64 - N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251

- Abitazione a schiera - sub 3

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 27 Particella: 251 Sub.: 3

INTESTATO

1	LANCIOTTI Emilio nato a CAMPOFILONE (FM) il 26/02/1954	LNCNNE54B26B534P*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
---	--	-------------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	251	3			A/2	7	6 vani	Totale: 128 m ² Totale: esatte aree scoperte** : 126 m ²	Euro 455,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 57Z Piano T - 1 - 2										
Notifica				Partita		1002381		Mod.58		2198		

- Garage - sub 2

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 27 Particella: 251 Sub.: 2

INTESTATO

1	LANCIOTTI Emilio nato a CAMPOFILONE (FM) il 26/02/1954	LNCNNE54B26B534P*	(1) Proprieta' 1/1 Regime: bene personale
---	--	-------------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	251	2			C/6	3	18 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 32,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI PASCOLI n. 57Z Piano T										
Notifica				Partita		1002381		Mod.58		2198		

- Nelle visure catastali dei due subalterni del Lotto 1 viene indicata la **piena proprietà** mentre sono stati assegnati in **proprietà superficciaria** al Sig. [REDACTED]
- L'elaborato planimetrico riporta, evidentemente per un errore di compilazione, che il sub 1 è b.c.n.c. - corte comune ai sub 3 e 4 mentre i subalterni esatti sono il sub 2 e 3, come effettivamente indicato nella stessa grafica del documento catastale.
- nella visura storica della p.lla 251 del foglio 27 compare che tale particella, trasformata in ente urbano dal 31/01/1990 e sulla quale insistono i sub 1, 2 e 3 conserva un'intestazione non aggiornata [REDACTED]

LOTTO 2: Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65, N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300

- Laboratorio artigianale - sub 6

Dati della richiesta	Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice:I324)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 8 Particella: 300 Sub.: 6

INTESTATO

1	LANCIOTTI Emilio nato a CAMPOFILONE (FM) il 26/02/1954	LNCNNE54B26B534P*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	-------------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	300	6			C/3	4	114 m ²	Totale: 130 m ²	Euro 376,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ENRICO DE NICOLA Piano T										
Notifica				Partita		2611		Mod.58		-		

I dati catastali sopra indicati corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento.

PLANIMETRIE CATASTALI

Relativamente al **sub 3** della p.lla 251 del Foglio 27 - **Abitazione a schiera**

La planimetria catastale riporta i tre livelli dell'abitazione:

- il piano primo: sostanzialmente conforme alla realtà e al progetto autorizzato salvo che per il fatto che in planimetria sono riportate le pareti divisorie del vano cucina che di fatto non sono state realizzate lasciando per l'intero piano l'utilizzo come ingresso/soggiorno (la zona pranzo/cucina è stata spostata al piano inferiore, nel sub 2). Si precisa che andrà ripristinata la destinazione autorizzata, con la cucina al piano primo, cosa che potrebbe avvenire anche senza realizzare le pareti divisorie previste da progetto autorizzato.
- il piano secondo: la planimetria è conforme allo stato realizzato che peraltro risulta conforme a quanto autorizzato.
- il piano secondo: la planimetria non riporta la suddivisione tra il pianerottolo di arrivo delle scale e il vano principale; inoltre non riporta le due porzioni sottotetto lato sud collegate rispettivamente al pianerottolo e al vano principale. Per concludere il terrazzo incassato nella falda di tetto risulta più piccolo di quanto riscontrato sul posto. Come già riferito le difformità sopra descritte si ritengono sanabili.

Relativamente al **sub 2** della p.lla 251 del Foglio 27 - **Garage**

La planimetria catastale è coerente con la grafica del progetto autorizzato salvo per fatto che il garage è catastalmente dichiarato al piano terra mentre urbanisticamente è definito come piano seminterrato.

Come già riportato nella risposta al quesito n.4, il confronto con lo stato rilevato sul posto fa emergere quanto segue: il piano terra è stato realizzato più profondo e più ampio di quanto autorizzato e indicato anche nella planimetria catastale e quest'ultima non riporta la distribuzione interna rilevata ed indicata nella grafica allegata redatta dalla sottoscritta (con retro-cucina e bagno adiacenti alla scala interna più ripostiglio sottoscala).

Si ritiene che la volumetria aggiuntiva realizzata abusivamente potrà essere mantenuta ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001: le planimetrie catastali dovranno pertanto essere aggiornate riportando il perimetro e la suddivisione interna attuali dell'intero piano terra.

Per quanto riguarda la destinazione dovrà essere mantenuta quella a autorizzata e/o compatibile con le caratteristiche dell'immobile (non locali abitativi ma garage e locali accessori/deposito)

Relativamente al **sub 6** della p.lla 300 del Foglio 8 - **laboratorio**

Rispetto a quanto rilevato sul posto, la planimetria catastale non riporta la presenza di un ufficio realizzato accanto al blocco bagni: inoltre, a giudizio della sottoscritta, relativamente all'ingombro di massima del laboratorio non sono riportate le corrette proporzioni e dimensioni, come evidenziato nella grafica allegata.

Si precisa che lo stato di fatto risulta invece sostanzialmente coerente con la planimetria del progetto autorizzato, ad eccezione, anche in questo caso, della presenza dell'ufficio adiacente ai bagni, che comunque, come già riferito, si ritiene sanabile.



Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di rettificare le incongruenze segnalate nella documentazione catastale dei tre subalterni.

QUESITO 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

All'atto della notifica del pignoramento, datata 1/7/2021 [REDACTED] intestatario dei beni pignorati in base ai seguenti atti regolarmente trascritti:

1) I/I della proprietà superficaria sugli immobili in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;
- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;
- Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Mario Danielli di Fermo del 3/12/1987 rep. 27842 trascritto a Fermo in data 8/06/1989 R.P. 2428. I beni vengono trasferiti [REDACTED] come bene personale, per 1/1 di proprietà superficaria - **ATTO ULTRAVENTENNALE**

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;
- Atto di Compravendita del notaio C. Vocaturo rep. 7681/2173 del 29/2/08 trascritto a Fermo in data 3/3/2008 R.P. 1696: [REDACTED] acquista 1/1 della piena proprietà dell'immobile dalla società [REDACTED]
- Atto di Compravendita del notaio A. Rossi rep. 155612/17832 del 29/12/01 trascritto a Fermo in data 23/1/2002 R.P. 333: la società [REDACTED] acquista 1/1 della piena proprietà dell'immobile dalla società " [REDACTED] C. S.a.s."

- Atto giudiziario – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Fermo trascritto il 21/6/2000 R.P. 2836 R.G. 4248 con il quale, oltre ad altri, il sub 6 p.lla 300 del Foglio 8 di Sant'Elpidio a Mare viene trasferito da [REDACTED]

ATTO ULTRAVENTENNALE

Non essendoci comproprietari indivisi, non risulta necessario valutare la divisibilità dei beni pignorati.

QUESITO 8

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

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)



Come riscontrato dalla sottoscritta a conferma, integrazione e aggiornamento di quanto riportato nella relazione notarile agli atti, il [REDACTED] è intestatario dei beni pignorati in base ai seguenti atti regolarmente trascritti:

1) I/I della proprietà superficaria sugli immobili in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;

- N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;

- Atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Mario Danielli di Fermo del 3/12/1987 rep. 27842 trascritto a Fermo in data 8/06/1989 R.P. 2428. I beni vengono trasferiti [REDACTED] come bene personale, per **1/1 di proprietà superficaria - ATTO ULTRAVENTENNALE**

Nell'atto sopra citato si riferisce che l'intera **l'area della lottizzazione è stata concessa in diritto di superficie dal Comune** mediante tre atti del Notaio Pantaleone Balice del 31/5/84 n. 122, 113, 114 registrati a Fermo il 27/6/84 con i numeri 2108, 2105 e 2106: quello riguardante i beni oggetto di perizia è la **Convenzione n. 114 del 31/5/1984**.

Inoltre nello stesso atto si riporta che " *come risulta dall'elaborato planimetrico...per ciascuno degli alloggi la corte distinta p.lla 216*" (strada interna al complesso residenziale) "è comune a tutti gli alloggi stessiulteriori enti comuni risultano dal Regolamento di Condominio allegato sub C - del 12/11/87.

2) I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65

- N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;

- Atto di Compravendita del notaio C. Vocaturo rep. 7681/2173 del 29/2/08 trascritto a Fermo in data 3/3/2008 R.P. 1696: [REDACTED] acquista 1/1 della piena proprietà dell'immobile dalla soci [REDACTED]

- Atto di Compravendita del notaio A. Rossi rep. 155612/17832 del 29/12/01 trascritto a Fermo in data 23/1/2002 R.P. 333: la società [REDACTED] acquista 1/1 della piena proprietà dell'immobile dalla società " [REDACTED] C. S.a.s."

- Atto giudiziario – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Fermo trascritto il 21/6/2000 R.P. 2836 R.G. 4248 con il quale, oltre ad altri, il sub 6 p.lla 300 del Foglio 8 di Sant'Elpidio a Mare viene trasferito da [REDACTED]

- ATTO ULTRAVENTENNALE

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie a ritroso nel ventennio (ispezione effettuata in aggiornamento ed integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile del 29/11/2021) relative agli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE del 23/04/2012 - R.P. 422 R.G. 2863 - IPOTECA VOLONTARIA per € 286.000,00 concessa a garanzia di mutuo fondiario rogato dal notaio SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 21692/10576 del 19/04/2012

- a favore di Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro Soc. Coop. a [REDACTED] Civitanova Marche

- contro [REDACTED]

- **I/I della proprietà superficaria** sugli immobili descritti al punto 1)

- **I/I della piena proprietà** sull'immobile descritto al punto 2)



ISCRIZIONE del 7/06/2019 - R.P. 660 R.G. 4241 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per € 520.772,88 derivante da avviso di addebito esecutivo del 6/6/2019 rep. n. 1390/819

- a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma avente domicilio ipotecario eletto in San Benedetto del Tronto, via della Liberazione n. 190

- contro [REDACTED]

- **I/I della proprietà superficaria** sugli immobili descritti al punto 1)
- **I/I della piena proprietà** sull'immobile descritto al punto 2)

TRASCRIZIONE del 5/10/2021 – R.P. 6361 R.G.8193 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1278/2021 del 9/9/2021

- a favore di Banco Marchigiano Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Civitanova Marche

- contro [REDACTED]

- **I/I della proprietà superficaria** sugli immobili descritti al punto 1)
- **I/I della piena proprietà** sull'immobile descritto al punto 2)

QUESITO 8

...l'esperto dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

QUESITO 10

provveda l'esperto 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;

VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO:

LOTTO 1 - ABITAZIONE CON GARAGE: CRITERIO DI VALUTAZIONE PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 2 – LABORATORIO: CRITERIO DI VALUTAZIONE ANALITICO- COMPARATIVO



LOTTO 1: CRITERIO DI VALUTAZIONE PER PUNTI DI MERITO

Sant'Elpidio a Mare

I/I della proprietà superficaria sugli immobili in via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)

- Abitazione a schiera (piano 1°, 2° e sottotetto) con corte (sub 1)

N.C.E.U. Foglio 27 p.IIa 251 **sub 3, A/2**, classe 7, vani 6, rendita € 455,51;

Superficie Catastale Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 126 m².

- Garage (piano terra)

N.C.E.U. Foglio 27 p.IIa 251 **sub 2, C/6**, classe 3, mq 18, rendita € 32,54;

Superficie Catastale Totale 18 m².

Immobili circondati per tre lati dalla corte sub 1 (mq 245), b.c.n.c. ai sub 2 e 3

Per la determinazione del valore degli immobili si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

È inoltre necessario individuare, tra i valori unitari di mercato relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di riferimento per il coefficiente globale di merito precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso. Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia;
- d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e calcolo del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto (A);

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto. I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono individuati i valori dei coefficienti attribuiti agli immobili oggetto di stima.



TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
CARATTERISTICHE DELLA ZONA		
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	0,99
1° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA		0,99
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	1,00
Mediocre	0,93	



Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO		
		0,99
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	
medie	1,00	1,00
grandi	0,97	
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Scarso	0,95	0,95
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	1,00
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	
Buono	1,02	
Normale	1,00	1,00



Carente	0,98	
VISUALE		
Di pregio	1,02	
Buona	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,98	
Degradato	0,96	
LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,95	
III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		0,93
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO	I° x II° x III° = C.G.M.	0,99 x 0,99 x 0,93 = 0,91

* prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene (B);

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento per il bene da stimare l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a **€ 1.069,00**.

c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia (C);

Per ottenere il prezzo unitario di un bene (C), come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (A) per il prezzo unitario medio di riferimento del bene stesso (B) come indicato nella seguente tabella:

$$A \times B = C$$



A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C PREZZO UNITARIO DEL BENE
Sub 6 – 0,91	€ 1.069,00	€ 972,79

d) determinazione delle superfici commerciali del bene e individuazione del valore dell'immobile comprensivo delle sue pertinenze.

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo dell'immobile moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali dello stesso, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1- Abitazione (sub 3)			
Piano 1°	Mq 64,90	1,00	Mq 64,90
Piano 2°	Mq 67,00	1,00	Mq 67,00
Piano 3° sottotetto	Mq 53,00	0,35	Mq 18,55
Terrazza mq	Mq 9,75	0,20	Mq 1,95
2- garage (sub 3)	Mq 64,90	0,50	Mq 32,45
3 – corte (sub 1) mq 245	Mq 25,00	0,10	Mq 2,50
	Mq 220,00	0,02	Mq 4,40
Totale abitazione con terrazzo, garage e corte.			Mq 191,75

Si procede con il calcolo del valore complessivo dei beni moltiplicando il rispettivo valore unitario per la superficie commerciale totale, ottenendo un importo al quale vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%), la diminuzione del valore dovuta al diritto di proprietà superficaria (riduzione del 20%) e sottratte le spese (per la regolarizzazione edilizia, per la redazione del certificato APE e per la bonifica della copertura) - come di seguito indicato.



CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**IL PIGNORAMENTO RIGUARDA I/I DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA DEI BENI**

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
ABITAZIONE CON GARAGE	191,75	972,79	186.532,48
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-18.653,25
Riduzione del 20% per la proprietà superficiaria			-37.306,50
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 50.000			-50.000,00
Bonifica copertura			-4.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 76.072,74

LOTTO 2: CRITERIO DI VALUTAZIONE ANALITICO- COMPARATIVO

Sant'Elpidio a Mare

I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65**- laboratorio artigianale di circa 128 mq**N.C.E.U. Foglio 8 p.IIIa 300 **sub 6, C/3**, classe 4, mq 114, rendita € 376,81;Superficie Catastale Totale 130 m².

Per la definizione del valore degli immobili si utilizza un criterio di stima analitico-comparativo. È stata effettuata un'indagine conoscitiva presso operatori e tecnici del settore immobiliare di zona per individuare il valore di mercato di fabbricati aventi per destinazione, tipologia, qualità e stato di conservazione, caratteristiche analoghe a quello in oggetto, confrontando inoltre tali valori con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno. Al fine di individuare il valore dell'immobile in oggetto sono state tenute in considerazione a seconda dei casi, oltre alle caratteristiche di localizzazione e accessibilità degli stessi, la tipologia del bene, l'età, le caratteristiche costruttive (strutturali-architettoniche-impiantistiche), le condizioni di conservazione, l'esposizione, il grado di utilizzazione e/o la produttività. Per quanto detto, individuati i rispettivi i valori unitari di riferimento, si procede al calcolo del valore complessivo dei bene moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo un importo al quale vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) e sottratte le spese per la regolarizzazione edilizia, come di seguito indicato.



CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI
IL PIGNORAMENTO RIGUARDA I/I DELLA PIENA PROPRIETÀ DEL BENE

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
LABORATORIO	128,00	615,00	79.027,50
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-7.902,75
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 3.000			-3.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 68.124,75

QUESITO 11

provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; 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

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare DUE LOTTI:

LOTTO 1	VALORE € 76.072,74
I/I della proprietà superficaria sugli immobili in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z) - Abitazione a schiera (piano 1°, 2° e sottotetto) con corte (sub 1) N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 sub 3, A/2 , classe 7, vani 6, rendita € 455,51; Superficie Catastale Totale 128 m ² , Totale escluse aree scoperte 126 m ² . - Garage (piano terra) N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 sub 2, C/6 , classe 3, mq 18, rendita € 32,54; Superficie Catastale Totale 18 m ² . Immobili circondati per tre lati dalla corte sub 1 (mq 245), b.c.n.c. ai sub 2 e 3	
LOTTO 2	VALORE € 68.124,75
I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65 - laboratorio artigianale di circa 128 mq N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 sub 6, C/3 , classe 4, mq 114, rendita € 376,81; Superficie Catastale Totale 130 m ² .	



QUESITO 12

provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come riferito nella RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, e riscontrato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, lo stato di possesso degli immobili pignorati è il seguente:

1) Abitazione con garage - in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z), - N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 **sub 3, A/2e sub 2, C/6.**

I beni sono occupati dall'esecutato unitamente alla sua famiglia, la moglie, sig.ra [REDACTED] ed i figli, [REDACTED]

I beni fanno parte di un complesso residenziale nel quale le unità abitative hanno in comune la strada di accesso (p.lla 216). Da quanto riferito alla sottoscritta dall'amministratore del CONDOMINIO " GLI ANGELI", di cui fanno parte le unità in oggetto, le spese condominiali ordinarie annuali si attestano su un importo inferiore ai 200 €, la proprietà non ha spese arretrate non pagate e non sono state deliberate spese per interventi straordinari.

2) Laboratorio in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65, N.C.E.U. Foglio 8 p.lla 300 **sub 6, C/3.**

L'opificio è occupato dal figlio dell'esecutato per l'attività produttiva di trancio pellami, in assenza di contratto.

Essendo la proprietà indipendente dal resto dell'edificio, da quanto riferito alla sottoscritta non sostiene spese di gestione o manutenzione condominiali.

QUESITO 13

provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.



CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

LOTTO 1	VALORE € 76.072,74
<p>I/I della proprietà superficaria sugli immobili in Sant'Elpidio a Mare, via Ignazio Silone n. 64 (in catasto Via G. Pascoli 57/z)</p> <p>- Abitazione a schiera (piano 1°, 2° e sottotetto) con corte (sub 1) N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 sub 3, A/2, classe 7, vani 6, rendita € 455,51; Superficie Catastale Totale 128 m², Totale escluse aree scoperte 126 m².</p> <p>- Garage (piano terra) N.C.E.U. Foglio 27 p.lla 251 sub 2, C/6, classe 3, mq 18, rendita € 32,54; Superficie Catastale Totale 18 m².</p> <p>Immobili circondati per tre lati dalla corte sub 1 (mq 245), b.c.n.c. ai sub 2 e 3</p> <p>Il valore stimato è al netto delle spese per regolarizzazione edilizia, redazione APE e bonifica copertura.</p>	

LOTTO 2	VALORE € 68.124,75
<p>I/I della proprietà su immobili in Sant'Elpidio a Mare, via E. De Nicola n. 65</p> <p>- laboratorio artigianale di circa 128 mq N.C.E.U. Foglio 8 p.la 300 sub 6, C/3, classe 4, mq 114, rendita € 376,81; Superficie Catastale Totale 130 m².</p> <p>Il valore stimato è al netto delle spese per regolarizzazione edilizia</p>	

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

Porto San Giorgio, lì 15/02/2024

Il Perito estimatore

Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborato grafico da rilievo

