

STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 143/2021 promossa da **OMISSIS** c/o **OMISSIS**.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di abitazione con garage in Comune di Porto S. Giorgio, Via Mauro Macchi n' 103-103/a.



STUDIO TECNICO GIANNI

di GIANNI Geom. GIUSTINO

Via degli Appennini, 56 63900 -FERMO (FM)-

Tel. e Fax 0734/224944 Cell. 349/4996060 E-mail: geometragianni@tin.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 143/2021 promossa da **OMISSIS** c/o

OMISSIS.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Rocchi Lucia.

OGGETTO: Stima di abitazione con garage in Comune di Porto S. Giorgio, Via Mauro Macchi n' 103-103/a.

***** ***** *****

Con provvedimento del 14.11.2022 (notificato in data 15.11.2022) il G.E. Dott.ssa Rocchi Lucia nominava in sostituzione di altro C.T.U. rinunciante nella procedura indicata in epigrafe, il sottoscritto Gianni Geom. Giustino, nato a Chieti il 23.02.62, il quale accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 24.11.2022.

Il G.E. formula al C.T.U. i seguenti quesiti.

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 G.E. quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad

almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

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

antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore 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, 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 dell'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 alleggi 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 sull'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;

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, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

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.

***** ***** *****

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del martedì 05.12.2023 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo

termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "*busta telematica*" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dalla richiesta dell'esperto. In difetto di pagamento nei termini, invita l'esperto a relazionare al G.E. per l'eventuale declaratoria di estinzione per inattività.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

***** ***** *****

In data 11.01.2023, su convocazione del Custode Giudiziario, il sottoscritto si recava sul posto per effettuare il sopralluogo.

In data 05.04.2023 si effettuava l'accesso agli Atti presso il Comune di Porto S. Giorgio per ritirare la documentazione già richiesta in precedenza.

1° QUESITO

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.

L'immobile, oggetto del pignoramento, si trova in Comune di Porto San Giorgio (FM), Via Mauro Macchi n' 103-103/a.

Trattasi di una casa di civile abitazione da cielo a terra, composta da un'abitazione su più livelli e da un garage.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati come segue:

-Foglio 6, Particella 449/3, categ. A/2, classe 1, vani 7,5, RC € 348,61;

Il garage è censito al Catasto Fabbricati come segue:

-Foglio 6, Particella 449/4, categ. C/6, classe 5, mq 14, RC € 44,11.

Per maggiori dettagli si vedano le visure catastali eseguite in data 24.11.2022.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi: Via Mauro Macchi, **OMISSIS**, s.e.&o.

Il pignoramento grava sull'intera piena proprietà.

Riguardo alla vendita all'asta si costituirà un unico lotto comprendente ambedue le unità immobiliari pignorate.

2° QUESITO

Sommara 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 GENERALE DELL'EDIFICIO

La costruzione originaria dell'edificio interessato risale ad epoca remota come testimoniato dalla mappa catastale d'impianto risalente all'anno 1939, sulla quale già compariva la sagoma; successivamente nell'anno 1981, come si evince dalla documentazione edilizia ricevuta dagli Uffici Comunali, è stata oggetto di ristrutturazione e sopraelevazione.

L'edificio presenta parete esterna principale in mattoni a faccia vista e copertura a falda.

ABITAZIONE

L'abitazione è disposta su 3 livelli oltre al sottotetto (abusivo). Si compone di ingresso al Piano Terra, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e balcone al Piano 1°, camera, cameretta, bagno, disimpegno e balcone al Piano 2°, soffitta al Piano 3°; tutti i piani sono

collegati da scala interna mentre al piano sottotetto si accede tramite una botola interna.

La superficie lorda complessiva dei Piani Terra-1°-2° è di circa mq 104 oltre a mq 5 circa di balconi, mentre il sottotetto è di circa mq 32.

Per quanto riguarda la suddivisione interna ci si riporta all'allegata planimetria catastale.

Le finiture interne si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Nel dettaglio abbiamo: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio, portoncino d'ingresso in alluminio.

I balconi hanno parapetti in metallo e pavimenti in gres.

Gli impianti esistenti sono quelli idrico, elettrico e termico (quest'ultimo a metano, autonomo, con radiatori ai Piani Terra-1°-2°).

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Tuttavia è stato effettuato il controllo periodico in data 14.10.2022.

GARAGE

Il garage al Piano terra è collocato di fianco al vano d'ingresso dell'abitazione col quale comunica tramite una porta interna; ha una superficie lorda di circa mq 17 comprensive di un wc interno (utili mq

14 circa) ed è provvisto di uscita su Via Macchi anche se l'accesso non risulta particolarmente agevole per via dell'altezza del marciapiede esterno.

Presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, porta d'ingresso dotata di serranda avvolgibile in lamiera; il bagno è arredato da tazza e lavandino; come impianti abbiamo quello idrico ed elettrico.

***** ***** *****

In base a quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'unico titolo abilitativo disponibile è la Concessione Edilizia n° 1044, prot. 10920 del 11.09.1981 rilasciata a **OMISSIS**.

3° QUESITO

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.

Come appena detto, l'unico titolo abilitativo disponibile è la Concessione Edilizia n° 1044, prot. 10920 del 11.09.1981 rilasciata a **OMISSIS**, avente per oggetto "sopraelevazione di casa ai sensi della L.R. 31".

La costruzione originaria compariva già sulla mappa catastale d'impianto (anno 1939), pertanto si presume che possa risalire ad epoca remota, quindi ante 1967.

4° QUESITO

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, 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 dell'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.

Effettuato l'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto S. Giorgio mediante istanza del 03.01.2023 è stato messo a disposizione del sottoscritto il titolo abilitativo già citato, ossia:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 1044, prot. 10920 del 11.09.1981 rilasciata a **OMISSIS**, avente per oggetto "sopraelevazione di casa ai sensi della L.R. 31".

Si fa presente che il titolo appena citato non è stato estratto dall'archivio dell'Ufficio Tecnico in quanto smarrito, bensì da quello della Polizia Municipale ove ne era conservata una copia del solo elaborato grafico; pertanto non è stato possibile visionare l'intero fascicolo contenente la pratica.

***** ***** *****

La verifica di conformità urbanistica viene dunque eseguita sulla scorta del solo titolo abilitativo appena citato, in base al quale si evincono i seguenti abusi:

modifiche interne, cambio di destinazione d'uso di parte dal piano terra da abitazione a garage, ampliamento del piano 2° con aumento di volume e realizzazione di un balcone, modifica del balcone al P-1° (riduzione), modifiche prospettiche, realizzazione del piano sottotetto mediante l'interposizione di un solaio ed innalzamento della quota di colmo della copertura, riduzione dell'altezza dei vani ad uso abitazione da mt 2,70 a mt 2,68 ai Piani 1-2 ed aumento dell'altezza del piano terra da mt 2,70 a mt 2,80.

Definire l'oblazione e, soprattutto, stabilire la sanabilità delle opere abusive è un'operazione alquanto complessa.

Infatti, la zona ricade all'interno del "Borgo marinaro", come definito dal PRG; nello specifico, esiste la scheda normativa d'intervento n° 660 che detta i parametri a cui attenersi, ma che in alcuni casi riporta la dicitura "dati indicativi".

Dal confronto del progetto approvato con la tavola del "progetto di coordinamento n° 33" del Borgo Marinaro sembra che ci siano delle incongruenze come, ad esempio, l'altezza interna del piano secondo la quale è stata approvata a mt 2,70 mentre nella scheda di previsione è ridotta a mt 2,50 (comunque, si precisa che l'altezza minima per i locali abitativi è di mt 2,70).

Inoltre, sovrapponendo la sagoma effettiva della pianta del Piano Terra con quella riportata nel progetto approvato (C.E. 1044/1981)

sembra che sia avvenuta una permuta di circa 1 mq con l'edificio confinante ad Ovest.

Fatte queste premesse, dalle quali si evince la complessità del caso, si potrebbe ipotizzare, in caso di sanabilità, un'oblazione pari ad € 9200 circa per l'ampliamento del Piano 2° e di € 1000 per le modifiche interne e prospettiche; resta però il fatto che il Piano 2° non raggiunge l'altezza minima dei vani (anche se per soli cm 2); Il Piano 3° (sottotetto) sembrerebbe non sanabile, pertanto andrebbe demolito e ripristinato con altezza inferiore in maniera tale da non renderlo praticabile.

Sempre nel caso di sanabilità, ai costi delle oblazioni sono da aggiungere le spese tecniche per la pratica di sanatoria, verifiche statiche, diritti, spese catastali, imposte, ecc.

Pertanto, si presume e si ribadisce in caso di sanabilità, l'ammontare complessivo dei costi potrebbe essere di circa € 25.000, da porre a carico dell'eventuale aggiudicatario.

All'infuori di quanto riportato nella presente relazione, non sono stati rintracciati altri documenti utili in quanto non reperibili presso gli uffici preposti. Pertanto, gli accertamenti eseguiti si basano esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e qui descritta.

***** ***** *****

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato non si riscontrano difformità sostanziali.

5° QUESITO

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

Non necessario in quanto trattasi di abitazione civile e non di terreno.

6° QUESITO

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.

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento (Trascr. n° 94 del 10.01.2022), ossia foglio 6, particelle 449/3-449/4, corrispondono alla visura catastale attuale; anche per le planimetrie catastali non si ravvisano difformità sostanziali.

7° QUESITO

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.

TRASCR. 2397 del 07.05.2019

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rocchetti Alessandro del 03.05.2019, rep. 11565/4454.

-Immobili oggetto del pignoramento.

***** ***** *****

Gli immobili non necessitano di divisione in quanto è stata pignorata l'intera piena proprietà spettante all'unico proprietario.

8° QUESITO

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.

Si riportano sinteticamente le formalità riscontrate presso l'Agenzia delle Entrate, rimandando ai relativi Atti allegati per una più completa lettura.

TRASCR. 4129 del 22.11.1977 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**.

Atto Not. Rossetti Vittorio del 09.11.1977, rep. 95667/7807.

-Casetta in cattivo stato di manutenzione e conservazione sita a Porto S. Giorgio, costituita di P-T e soffitta non praticabile, il tutto descritto al NCEU col F. 6, Partic. 449/2, categ. A/4, cl. 2, vani 2,5 (successivamente acquisirà i dati di cui al pignoramento oggetto della presente CTU).

TRASCR. 264 del 15.01.2005 (dati estrapolati da certificazione notarile già in Atti)

Successione.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Den. n° 11, Vol. 636.

Testamento pubblico a rogito Not. Pantaleo Salvatore del 25.10.1997, rep. degli Atti di ultima volontà n° 30, passato agli Atti tra vivi con verbale del 06.12.2004, n° 5942 del repertorio d'Archivio, n° 20292 del repertorio Atto tra vivi, reg. in Ascoli Piceno il 07.12.2004 al n° 100948, a rogito Paletti Ricciardi Maria Grazia, assistente archivistico Area B3 dell'Archivio Notarile Distrettuale di Ascoli Piceno, delegata ai sensi di Legge con provvedimento del Conservatore di tale Archivio approvato dal Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno in data 07.01.2004

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 289 del 18.01.2005 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Compravendita.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rocchetti Alessandro del 17.01.2005, rep. 6196/1013.

NOTA: si precisa che, in data 18.01.2005 al n° 290 Reg. Part. ed al n° 429 Reg. Gen., è stata trascritta "Accettazione di Eredità di **OMISSIS** deceduto il 01.12.2004 in favore di **OMISSIS**."

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 100 del 18.01.2005

Ipoteca Volontaria per € 350.000,00 di cui € 140.000,00 per capitale, € 210.000,00 per spese, della durata di anni 20.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**;

debitore non datore d'ipoteca: **OMISSIS**.

Atto Not. Rocchetti Alessandro del 17.01.2005, rep. 6197/1014.

-Immobili oggetto del pignoramento.

ISCR. 1840 del 12.07.2007

Ipoteca Legale per € 189.489,66 di cui € 94.744,83 per capitale.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Pubblico Ufficiale Agente della riscossione Provinciale di AP del 06.07.2007, rep. 42277.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 2397 del 07.05.2019 (dati estrapolati anche da certificazione notarile già in Atti)

Acquisto.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto Not. Rocchetti Alessandro del 03.05.2019, rep. 11565/4454.

-Immobili oggetto del pignoramento.

TRASCR. 3500 del 26.05.2021

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto del Tribunale di Fermo del 13.04.2021, rep. 514.

-Immobili oggetto della presente perizia i quali erano già stati venduti in precedenza al coniuge (ved. Trascr. 2397/2019).

TRASCR. 94 del 10.01.2022

Pignoramento.

Fav. **OMISSIS**;

c/o **OMISSIS**.

Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo del 01.12.2021, rep. 1679.

-Immobili oggetto della presente perizia.

9° QUESITO

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite sia presso gli operatori settoriali che per conoscenza personale, il sottoscritto ritiene di poter indicare nel modo che segue il più probabile valore commerciale del bene in argomento, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed in considerazione del fatto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Il mercato immobiliare di Porto San Giorgio, con particolare alla zona centrale, è discretamente attivo in quanto trattasi di località balneare ben servita dal punto di vista infrastrutturale.

Nel mese di Novembre 2023 collegandosi al link sottostante, che riporta la situazione del mercato immobiliare di Porto S. Giorgio, è possibile leggere quanto segue:

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/fermo/porto-s-giorgio.html>

Mercato Immobiliare a Porto San Giorgio

giovedì 02 novembre 2023

Porto San Giorgio, con una popolazione di 15.957 abitanti, è un comune della provincia di Fermo. Dista circa 6 Km da Fermo.

Solamente circa il 13% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 762 annunci immobiliari, di cui 715 in vendita e 47 in affitto, con un indice complessivo di 47 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Porto San Giorgio è compreso in tutta la città tra 1.420 €/m² e 3.375 €/m² per la compravendita e tra 4,3 €/m² mese e 10,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.275 €/m²) è di circa il 45% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.565 €/m² ed è anche di circa il 64% superiore alla quotazione media provinciale (1.380 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Porto San Giorgio è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 1.330 €/m² e 3.035 €/m².

Porto San Giorgio ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.275 €/m², quindi circa il 64% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 490% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

***** ***** *****

Inoltre, dalle ricerche esperite presso nel sito dell'Agenzia delle Entrate (rif. primo semestre 2023) sono emersi i seguenti valori venali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

i Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare è condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SAN GIORGIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2550	L	6,7	8,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	2550	3500	L	8,4	12,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2200	3000	L	7,2	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2200	L	5,6	7,5	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,1	L
Box	NORMALE	1450	1850	L	4,6	6,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	820	1100	L	2,8	3,8	L

Per il caso in esame la tipologia più adeguata è quella di "Abitazioni civili in condizioni normali" che, secondo la tabella soprastante, vede una quotazione minima di €/mq 2.000 e massima di €/mq 2.550 (media €/mq 2.275).

Relativamente al garage la quotazione minima è di €/mq 1.450 e massima di €/mq 1.850 (media €/mq 1.650).

***** ***** *****

Altra ricerca è stata effettuata nel sito "Borsino Immobiliare", dal quale si evincono le seguenti quotazioni per abitazioni e garages:

	Abitazioni in stabili di 1° fascia			
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile	
<i>Euro 2.136</i>	<i>Euro 2.573</i>	<i>Euro 3.010</i>		

	Abitazioni in stabili di fascia media			
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile	
<i>Euro 1.811</i>	<i>Euro 2.181</i>	<i>Euro 2.551</i>		

	Abitazioni in stabili di 2° fascia			
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile	
<i>Euro 1.624</i>	<i>Euro 1.872</i>	<i>Euro 2.119</i>		

Da questa tabella si ritiene che il dato più appropriato da estrapolare sia quello riferito alle “Abitazioni in stabili di fascia media”, il cui valore medio è di €/mq 2.181,

	Box auto & Autorimesse			
	Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile	
<i>Euro 1.089</i>	<i>Euro 1.313</i>	<i>Euro 1.536</i>		

mentre in questa tabella, riferita ai garages, il valore medio è di €/mq 1.313.

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra, viene eseguita la stima facendo riferimento ai valori di mercato nonché a quelli rilevati dalle banche dati citate e tenendo debitamente conto delle seguenti caratteristiche peculiari:

- Ubicazione in zona centrale, ben servita dal punto di vista infrastrutturale e dotata di tutti i servizi essenziali (stazione centrale e casello autostradale non molto distanti);
- Stato di manutenzione e conservazione nella media;
- Destinazioni d'uso (abitazione e garage);
- Appartamento inserito in un edificio autonomo;
- Appetibilità discreta;
- Vetustà di anni 40 circa.

Una nota particolare merita il piano sottotetto in virtù del fatto che esiste la probabilità che debba essere demolito per le questioni urbanistiche sopra esposte; per questo motivo non viene menzionato nella stima che segue, anche in considerazione del fatto che si dovranno, con molta probabilità, sostenere dei costi per la demolizione, le cui operazioni andranno seguite e valutate da un tecnico strutturista.

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale che verrà presa in considerazione per la stima dell'abitazione è di mq 105,25, calcolata come segue:

-superficie lorda abitazione: circa mq 104 (coefficiente 100%) = mq 104
 -superficie balconi: circa mq 5 (coefficiente 25%) = mq 1,25

TOTALE mq 105,25

Per quanto attiene il garage, la superficie commerciale che verrà adottata sarà di mq 17.

A questo punto, si passa alla fase di stima come da conteggi seguenti:

ABITAZIONE

-Quotazione media Mercato Immobiliare:

$$(\text{€/mq } 1.330 + \text{€/mq } 3.035) / 2 = \text{€/mq } 2.182,50;$$

-Quotazione OMI per "Abitazioni civili in condizioni normali": €/mq 2.275;

-Quotazione Borsino Immobiliare per "Abitazioni in stabili di fascia media": €/mq 2.181;

-VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO:

$$(\text{€/mq } 2.182,50 + \text{€/mq } 2.275 + \text{€/mq } 2.181) / 3 = \text{€/mq } 2.212,83$$

il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

$$\text{mq } 105,25 \times \text{€/mq } 2.212,83 = \text{€ } 232.900,36$$

A questo risultato andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,725 che tenga conto dell'epoca di costruzione/ristrutturazione del fabbricato, che si presume essere il 1984, ossia tre anni dopo il rilascio della Concessione Edilizia.

Il risultato che si ottiene è il seguente:

$$\text{€ } 232.900,36 \times 0,725 = \text{€ } 168.852,76$$

Inoltre, si dovrà tenere conto delle spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia (sempre nell'ipotesi di sanabilità), oltre al nuovo accatastamento da fare; per tutto ciò, si è stimato un costo di circa € 25.000.

In conclusione, il valore da porre a base d'asta sarà determinato come segue:

$$\text{€ } 168.852,76 - \text{€ } 25.000 = \text{€ } 143.852,76$$

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

$$\text{€ } 143.852,76 - 10\% = \text{€ } 129.467,48$$

GARAGE

-Quotazione OMI: €/mq 1.650;

-Quotazione Borsino Immobiliare: €/mq 1.313;

-VALORE VENALE MEDIO DI RIFERIMENTO:

$(\text{€/mq } 1.650 + \text{€/mq } 1.313) / 2 = \text{€/mq } 1.481,50$

il valore in condizioni di normalità sarebbe il seguente:

$\text{mq } 17 \times \text{€/mq } 1.481,50 = \text{€ } 25.185,50$

A questo risultato, andrà applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,725 che tenga conto dell'epoca di ristrutturazione del fabbricato, che si presume essere il 1984, ossia tre anni dopo il rilascio della Concessione Edilizia.

Il risultato che si ottiene è il seguente:

$\text{€ } 25.185,50 \times 0,725 = \text{€ } 18.259,49$

Per quanto riguarda le spese tecniche e sanzioni correlate alla pratica di sanatoria edilizia, esse sono state già calcolate unitamente all'unità immobiliare sopra citata (abitazione).

Infine, trattandosi di vendita forzata legata ad una Procedura Esecutiva, si ritiene di dover applicare un'ulteriore detrazione del 10%, che rappresenterà il valore finale da porre a base d'asta:

$\text{€ } 18.259,49 - 10\% = \text{€ } 16.433,54$

***** ***** *****

In conclusione, il valore da porre a base sarà dato dalla somma di:

$\text{€ } 129.467,48 + \text{€ } 16.433,54 = \text{€ } 145.901,02$

che espresso in cifra tonda sarà pari ad **€ 145.000,00**
(centoquarantacinquemila/00).

***** ***** *****

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

1. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per Legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.**
2. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).

10° QUESITO

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.

Non necessario in quanto trattasi di due unità immobiliari complementari tra di esse, pignorate per la piena proprietà dell'Esecutata.

11° QUESITO

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 alleggi 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.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dalla proprietaria-Esecutata nonché dalla propria figlia.

Quanto alla verifica 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, lo scrivente tecnico non ha le notizie ed i dati necessari e/o utili ad indicare se i beni oggetto di pignoramento siano gravati da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

12 QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Trattandosi di un immobile urbano e non di un terreno, posto in un centro urbanizzato già dotato dei servizi essenziali, si presume che non siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra ad uso abitativo con garage, disposto su tre piani fuori terra oltre al sottotetto (abusivo), sito in Comune di Porto San Giorgio (FM) Via Mauro Macchi n' 103-103/a.

L'abitazione si compone di ingresso al Piano Terra, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e balcone al Piano 1°, camera, cameretta, bagno, disimpegno e balcone al Piano 2°; tutti i piani sono collegati da scala interna, mentre al piano sottotetto (abusivo) si accede tramite botola con scala retrattile.

La superficie lorda complessiva dei Piani Terra-1°-2° è di circa mq 104 oltre a mq 5 circa di balconi.

Il garage ha un wc interno ed ha una superficie utile complessiva di circa mq 14; l'accesso non è molto comodo a causa dell'altezza del marciapiede esterno.

Al Catasto Fabbricati sono distinti come segue:

-ABITAZIONE:

-Foglio 6, Particella 449/3, categ. A/2, classe 1, vani 7,5, RC € 348,61;

-GARAGE:

-Foglio 6, Particella 449/4, categ. C/6, classe 5, mq 14, RC € 44,11.

Confini: in base alle risultanze catastali ed allo stato dei luoghi: Via Mauro Macchi, **OMISSIS**, s.e.&o.

Esistono gravi motivi di difformità urbanistica che potrebbero precludere la sanabilità; ad ogni buon conto, è stato eseguito un conteggio indicativo dei costi necessari per la sanatoria di ciò che risulterebbe sanabile, fermo restando per il Piano 3° (sottotetto) la probabilità che debba essere demolito e ridimensionato con spese a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, sovrapponendo la sagoma effettiva della pianta del Piano Terra con quella del progetto approvato (C.E. 1044/1981) sembra che sia avvenuta una permuta di circa 1 mq con l'edificio confinante ad **Ovest**.

Quanto alla certificazione di conformità degli impianti, non essendo stata possibile reperirla, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura completa della relazione tecnica.

Prezzo base: € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).

Fermo, 12.01.2024

Il C.T.U.

Gianni Geom. Giustino



ALLEGATI:

- 1) Visure catastali storiche;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Visure ipotecarie;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Certificati Anagrafe Comunale;
- 6) CHECK LIST.