

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. N. 54/2019 Es. Imm.

Giudice Esecutore **Dott.ssa DOMIZIA PERRONE**

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Ctu Incaricato: **Ing. VALENTINI MASSIMO**
Studio: via G. Puccini n. 36 – 63900 FERMO (FM)
tel 0734 226066 - cell 348 0414813
Iscritto Ordine Ingegneri della Provincia di Fermo, N. A144
Cf VLNMSM54P17D542K - pi 01270700444
mail maxvale2010@gmail.com - pec massimo.valentini@ingpec.eu



Premessa

Nel corso dell'udienza del 04/78/2022 il sottoscritto Ing. Valentini Massimo è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe ed ha prestato giuramento di rito il giorno 05/09/2022. La G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini, nel corso dell'udienza di nomina, ha conferito:

il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT:

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

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato*



trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

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

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive



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

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

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

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

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un



atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamentedivisibile 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 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;

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;

16) 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 sottoscritto CTU in data 18/07/2022 ha accettato l'incarico conferito; in data 07/04/2023 ha inoltrato una richiesta di proroga per la presentazione dell'elaborato peritale, concessa dalla Giudice, rinviando il deposito della perizia per l'udienza del 14/10/2023, alla quale è seguita una ulteriore concessione di nuovo termine rimandato al 25/10/2023.

Il primo sopralluogo, con rilievo fotografico e riscontro planimetrico, è stato effettuato il giorno 11/01/2023, congiuntamente alla Custodia Giudiziaria nella persona di Marco Corbucci.

Risposte ai quesiti

1 – La verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato i seguenti risultati:

- in data 04/06/2019 è stata depositata la Nota di Trascrizione RG 4102 RP 2882 relativa all'atto di pignoramento dell'immobile;

- in data 09/07/2019 è stata depositata la Relazione Notarile a cura del Notaio Dott. Andrea Zuccarelli Marcolini di Messina, ove sono esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

- Il creditore ha depositato la certificazione notarile. Nella stessa sono riportati i dati relativi alla situazione catastale con esplicito riferimento a quelli storici antecedenti. Sono riportati gli estremi dell'atto di acquisto del 21/12/2006, redatto dal Notaio Maria Bellezza di Milano, con l'indicazione della precedente proprietà al Sig. ██████████ di Sant'Elpidio a mare.

2 – L'estratto catastale storico dei beni oggetto di pignoramento risulta correttamente descritta nella relazione notarile.

3 - Non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ma nella descrizione dell'atto di acquisto si cita che l'allora acquirente ██████████ era in regime di separazione dei beni.

- In base anche alle ispezioni ipotecarie, le unità immobiliari oggetto della presente risultano gravate da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a



favore di Banca di Roma SpA per una somma di € 300.000,00 di capitale e ipoteca di € 600.000,00.

- Agli atti del fascicolo è presente il ricorso per intervento nella procedura esecutiva del Sig. ██████████ in data 18/05/2021.

Pertanto si è proceduto alla redazione della smart checklist di verifica allegata alla presente (All. 9) e di seguito riportata:

TRIBUNALE DI		FERMO	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	██████████		
Debitore	██████████		
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	242,417,01	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	4102	2882	di data 04/06/2019
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		06/05/2019
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		16/05/2019
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		13/06/2019
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		09/07/2019
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati		3
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Edificio nel comune Sant'Elpidio a Mare, Fg. 74 partic 130 sub 2 Cat C/2 cl 3; sub 6 Cat C/3 cl 3; sub 7, cat A/3 cl 4		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art.599 c.p.c.			
	Nome		
Annotazione altri pignoramenti			



4a – Oggetto di pignoramento sono tre unità immobiliari porzioni di un edificio, in piena proprietà del Sig. ██████████, costituito da un edificio ad uso residenziale su tre piani fuori terra ed una porzione interrata. Il fabbricato è sito nel Comune di Sant’Elpidio a mare (FM), la cui area di pertinenza è sita lungo la Strada Faleriense n. 885, confinante a sud con strada Faleriense, a nord e ovest con area coltivata (partic 161) di altrui proprietà, ad est con area di corte di altro edificio (partic. 43) ad uso residenziale. Catastalmente le unità oggetto della presente sono identificate al Foglio 74 del Comune di Sant’Elpidio a mare (FM), con la particella 130 sub 2, Strada Faleriense n. 885, Piano T, Cat C/2, con la particella 130 sub 6, Strada Faleriense n. 885, Piano T, Cat C/3 e con la particella 130 sub 7, Strada Faleriense n. 885, Piano T-1-2, Cat A/3. La corte esterna è censita come Bene Non Censibile Comune a tutti i sub. Vista la natura dell’intero complesso oggetto di valutazione si ritiene opportuno considerare i beni come formanti un unico lotto in quanto l’edificio principale era sorto come residenziale al quale è stato aggiunto a nord, sulla corte, un accessorio; le unità immobiliari sub 6 e 7 occupano per intero l’edificio originario ed il sub 2 ne costituisce accessorio.

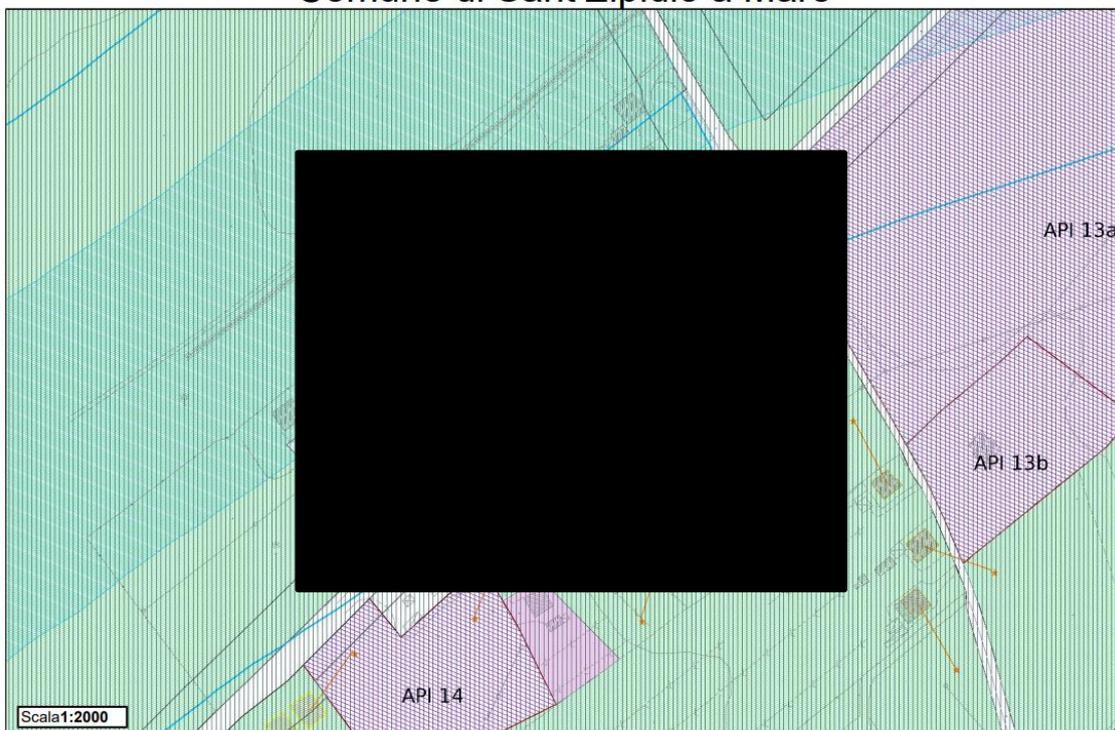
4b – Il fabbricato principale, formante le unità immobiliari sub 6 e 7, costituisce la classica edificazione monofamiliare, tipica degli anni '60-'70 nella zona: abitazione al piano primo con sottotetto e locali per garage o deposito al piano strada. L’edificio è stato completato con abitabilità rilasciata il 16/10/1968. La precedente proprietà, negli anni successivi, ha realizzato il magazzino esterno con struttura prefabbricata e tamponamenti laterizi, per il quale è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria N. 87/96 a seguito di domanda di condono edilizio. Si ritengono trascorsi i cinque anni dal rilascio del PdC in sanatoria per l’ultimo intervento edilizio e si ritiene che la cessione dei detti beni sia esente dall’imposta IVA (art. 10 DPR 633/1972).

4c – Il fabbricato principale, costituente le unità immobiliari sub 6 e 7, è stato realizzato a seguito della Licenza di Costruzione N. 221/1966 con abitabilità rilasciata il 16/10/1968. Il magazzino esterno è stato costruito prima del 1983 ed è stato oggetto di domanda di condono edilizio rilasciata con concessione N. 87/96.



Nel vigente PRG approvato l'edificio è inserito in "zona ZTR3 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità" (art. 35 NdA), come riportato appresso come estratto dal PRG e relativo estratto dalle N.d.A.

Comune di Sant'Elpidio a Mare



Art. 35- Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti:	U1/1 -	Abitazioni
	U3/1 -	Artigianato produttivo e industria
	U4/1 -	Commercio al dettaglio
	U4/5 -	Pubblici esercizi
	U4/6 -	Uffici e studi professionali
	U4/9 -	Artigianato di servizio
	U5/4 -	Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
	U5/6 -	Attrezzature per il verde
	U6/4 -	Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

Usi regolati:	U4/1 -	Commercio al dettaglio (*)
	U4/5 -	Pubblici esercizi (*)
	U4/6 -	Uffici e studi professionali (*)
		(*) = max. 10% Su
	U3/1 -	Artigianato produttivo e industria (**)
	U4/9 -	Artigianato di servizio (**)
		(**) = max 30% Su

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = U_{fe}$

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq} (= 1,5 \text{ mc/mq})$

$H = \text{max } 10,00 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma;

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

4d – A seguito di accesso agli atti preso l'Ufficio urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a mare (FM) è stata rinvenuta una serie di pratiche edilizie riguardanti l'edificio, che di seguito si riportano in elenco con le indicazioni sommarie della tipologia di intervento: (Allegati 1-2-3-4-5).

- 1-0 Licenza di Costruzione [REDACTED], Costruzione casa di civile abitazione
 - 1-1 Elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione prot. [REDACTED]
 - 1-2 Autorizzazione di Abitabilità del 16/10/1968
- 2-0 Concessione in Sanatoria [REDACTED], per realizzazione magazzino
 - 2-1 Elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria N. [REDACTED]
- 3-0 D.I.A. Manutenzione Straordinaria P Terra prot. [REDACTED]
 - 3-1 Elaborati grafici allegati alla D.I.A. Manutenzione Straordinaria prot. [REDACTED]
- 4-0 Permesso di Costruire N. [REDACTED], Cambio destinazione a Laboratorio
 - 4-1 Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire N. [REDACTED]
- 5-0 Permesso di Costruire in Sanatoria N. [REDACTED], difformità interne e pergolato P. Terra
 - 5-1 Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria N. [REDACTED].

Durante le fasi di rilievo è stata riscontrata la presenza di un locale ad uso scantinato realizzato al piano seminterrato, probabilmente fin dall'inizio della costruzione, che non risulta in alcun elaborato presso gli Uffici Comunali e non è mai stato denunciato al catasto di Ascoli Piceno. Al locale si accede dal sottoscala sollevando una botola che apre ad una scala in legno con la quale si accede all'interrato che corre lungo tutto il sovrastante vano di ingresso-atrio. Il locale non ha disponibilità di altre aperture esterne ed ha altezza netta di 1,73 m. Si ritiene che sia praticabile la possibilità di presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 a cui dovrà far seguito la dovuta variazione catastale per una unità immobiliare. Il costo complessivo della procedura di sanatoria, incluso diritti, sanzioni e parcelle professionali lorde, si ritiene sia pari a 2.750,00 €.

4f – Come in parte esposto sopra, le unità immobiliari oggetto di valutazione sono descritte al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a mare al **Foglio 74, particella 130, sub 2**, Strada Faleriense n. 885, Piano T, Cat C/2, cl. 3, consistenza



32 mq, rendita € 69,41; con la **particella 130, sub 6**, Strada Faleriense n. 885, Piano T, Cat C/3, cl. 3, consistenza 78 mq, rendita € 217,53 e con la **particella 130, sub 7**, Strada Faleriense n. 885, Piano T, Cat A/3, cl. 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 228,27. La corte esterna, insieme con l'atrio ed il vano scala, è censita come Bene Non Censibile Comune a tutti i sub, pertanto rientrante nel compendio oggetto del pignoramento.

Si rileva che la planimetria catastale del sub 7 (All. 6), presentata il 22/10/2008, non risulta aggiornata per la porzione del sottotetto e dovrà essere oggetto di denuncia di variazione da presentare per le modifiche interne, come definite dal rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. [REDACTED] del 20/05/2015. Il costo di tale variazione si ritiene che sia del valore di 800,00 €, comprensivo di oneri fiscali e diritti catastali.

4g – E' stato accertato che all'atto di notifica del pignoramento, ed anche attualmente, la parte esecutata era intestataria unica, senza altri comproprietari, delle unità oggetto del pignoramento, in forza dell'atto di acquisto del 21/12/2006, Rep [REDACTED], trascritto presso la C.RR.II. di Fermo il 22/01/2007 R.G.n. 942 e R.P. n. 630.

4h – Nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare si riscontrano, presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo, la presenza di (All. 7):

- Trascrizione a favore dell'atto di acquisto da parte del Sig. [REDACTED], nota n. 942 RG e n. 630 RP del 22/01/2007;
- Iscrizione contro di Ipoteca Volontaria a favore della [REDACTED], nota n. 943 RG e n. 196 RP del 22/01/2007.

4i – Considerazioni circa la determinazione del valore unitario

I criteri di valutazione unitaria dell'unico lotto si basano sulla comparazione con immobili della tipologia e caratteristiche similari oggetto di transazioni in tempi recenti. A supporto, inoltre, vengono presi in considerazione anche i valori minimi e massimi del mercato locale registrati nella banche dati delle quotazioni immobiliari, sia dell'Agenzia del Territorio-OMI che da altre fonti (mercato locale, borsino immobiliare,...). (All. 8) Le indicazioni che ne scaturiscono, tenendo conto di una



situazione del mercato immobiliare locale, per edifici aventi caratteristiche paragonabili a quello oggetto di stima (edifici sostanzialmente residenziali con possibilità di laboratorio al piano Terra), considerando che l'attuale mercato immobiliare è molto ridotto, anche a causa del rialzo dei tassi per i mutui bancari, relativamente ai valori del primo semestre 2023, con caratteristiche normali, senza particolari finiture e per edifici da ristrutturare, portano a considerare valori unitari di mercato, per specifica categoria di destinazione, pari a:

Residenziale	€ 700,00 / mq
Laboratorio	€ 500,00 / mq
Magazzino	€ 300,00 / mq

Questa indicazione dei valori unitari, rispetto alle quotazioni generiche riferite alle quotazioni dette sopra, tiene conto delle oggettive caratteristiche della zona periferica, anche se di transito viario, in cui è ubicato l'edificio, della vetustà dell'immobile e delle condizioni di manutenzione ordinaria e dotazioni specifiche dei rispettivi subalterni, comportando un coefficiente correttivo rispetto ai valori OMI di riferimento.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si precisa che ai fini delle vendite delle unità immobiliari sarà necessario redigere gli appositi Attestati di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) con un **costo complessivo presunto pari a 550,00 €**, incluso oneri previdenziali e fiscali.

LOTTO UNICO Foglio 74, particella 130 sub 2-6-7:

Ai soli fini della valutazione complessiva dell'unico lotto, prendiamo in considerazione un subalterno per volta, utilizzando la Superficie Lorda della porzione interessata.

MAGAZZINO sub 2: l'unità sviluppa una Superficie Lorda, comprensiva dei muri esterni, pari a **35,10 mq**, da computare come **Superficie Commerciale**

$$\text{Mq } 35,10 \times 300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.530,00$$

LABORATORIO sub 6: l'unità sviluppa una Superficie Lorda, comprensiva dei muri perimetrali, pari a **86,40 mq**, da computare come **Superficie Commerciale**

$$\text{Mq } 86,40 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 43.200,00$$



ABITAZIONE sub 7: l'unità si sviluppa su tre piani e per ciascun piano è attribuito un coefficiente di riduzione in base all'oggettiva destinazione tra abitazione effettiva, balcone, sottotetto, ripostiglio ed atrio, secondo quanto appresso riportato:

Appartamento P1	111,00 mq	coeff. riduz. 1,00	Sup Comm	111,00 mq
Balcone P1	11,50 mq	coeff. riduz. 0,25	Sup Comm	2,90 mq
Sottotetto P2	128,20 mq	coeff. riduz. 0,50	Sup Comm	64,10 mq
Ripostiglio PT	12,70 mq	coeff. riduz. 0,50	Sup Comm	6,35 mq
Atrio-Ingresso PT	29,10 mq	coeff. riduz. 0,25	Sup Comm	14,55 mq
Totale Superficie Commerciale				198,90 mq

$$\text{Mq } 198,90 \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 139.230,00$$

A queste porzioni già ampiamente accertate dobbiamo aggiungere la porzione ad uso scantinato rilevata al piano Interrato, per la quale peraltro il futuro acquirente potrà procedere alla richiesta di sanatoria edilizia.

<u>CANTINA PS1</u>	30.10 mq	coeff. riduz. 0,15	Sup Comm	4,52 mq
Totale Superficie Commerciale				4,52 mq

$$\text{Mq } 4,52 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.260,00$$

Da quanto sopra esposto, per l'intero compendio immobiliare costituito dai subalterni 2-6-7 della particella 130 oltre alla cantina, si ottiene un valore complessivo pari alla somma delle diverse porzioni individuate:

INTERO EDIFICIO

$$\text{€ } 10.530,00 + \text{€ } 43.200,00 + \text{€ } 139.230,00 + \text{€ } 2.260,00 = \text{€ } 195.220,00$$

Adeguamenti e correzioni alla stima:

- Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprehensive di oneri previdenziali e fiscali	€	- 550,00
- S.C.I.A. in sanatoria		
Sanzione e diritti di segreteria	€	- 1.150,00
Oneri Tecnici comprensivi di oneri previdenziali e fiscali	€	-1.050,00
- Variazione planimetria catastale		
Diritti catastali	€	- 50,00
Oneri Tecnici comprensivi di oneri previdenziali e fiscali	€	- 500,00
	€	- 3.300,00



Valore commerciale del lotto unico al netto delle correzioni e spese:

€ (195.220,00 – 3.300,00) =	€ 191.920,00
che, arrotondato, assomma ad	<u>€ 192.000,00</u>
(diconsi centonovantaduemila/00 Euro)	

Oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Cancellazione di Iscrizione di ipoteca** del 22/01/2007, n. 196 RP, n. 943 RG, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo a favore a carico di [REDACTED] come datore di ipoteca e contro [REDACTED] [REDACTED] quali debitori non datori di ipoteca
- **Cancellazione di Trascrizione di Pignoramento Immobiliare**, derivante da Decreto della Corte di Appello di Ancona rep. 13288, del 16/04/2019, n. 2882 RP, Nn. 4102 RG del 04/06/2019, a carico di [REDACTED]

Oneri che rimarranno a carico dell'acquirente:

- ===

4m – Stato di possesso.

Al momento del sopralluogo del 11/01/2023 i locali erano occupati da alcune persone non identificate di nazionalità cinese (presunta) senza alcun titolo. Successivamente l'intero stabile è stato totalmente liberato senza ulteriori problemi ed allo stato attuale le tre unità immobiliari risultano libere e non occupate

4n – I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale e neanche appartenere al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e non risultano soggetti ad alcuna procedura espropriativa.

4o – Sono inoltre allegati alla presente relazione di valutazione la visura catastale storica con l'Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni oltre alle relative Planimetrie catastali (All. 10) e la documentazione fotografica composta da n. 46 elementi. (All. 11). Sono inoltre allegate le piante rilevate dell'edificio insieme a quelle stratte dagli elaborati di condono e catastali (All. 12).



Tanto dovevasi

Fermo, 16/12/2023

Il Tecnico Estimatore
Ing. Massimo Valentini



ELENCO ALLEGATI:

1. Atti amministrativi comune di Sant'Elpidio a mare
2. Atti amministrativi comune di Sant'Elpidio a mare
3. Atti amministrativi comune di Sant'Elpidio a mare
4. Atti amministrativi comune di Sant'Elpidio a mare
5. Atti amministrativi comune di Sant'Elpidio a mare
6. Planimetria sub 7
7. Elenco Iscrizioni e Trascrizioni al 25 /10/2023
8. Valutazioni OMI
9. Smart CheckList
10. Documentazione catastale
11. Documentazione fotografica
12. Piante edificio (rilevate ed estratte)

