

**STUDIO TECNICO
GEOMETRA MARMORE' ROBERTO**

Via Mossa n.31 *63900 - Fermo (FM)*
tel./fax 0734-217146 *Cellulare 347-3065389*
codice fiscale *MRMRRT73S28D542T*
partita IVA *01526370448*
E-mail *robertomarm@tiscli.it*
PEC *roberto.marmore@pecgeometrifm.it*

TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illustrissimo Signor G.I. "Dott.ssa Alessandra MIRABELLI"

Esecuzione Immobiliare n° 75/2006 R.G.E.

Creditori precedenti

***** (c./o Avv.ti *. ed *. ***** c./o Avv. *. *. *****)

***** (Avv. ***** *****)

***** (Avv. ***** *****)

Creditori intervenuti

***** (Avv. ***** *****)

***** (Avv. ***** *****)

Contro

Relazione di Consulenza Tecnica per la stima di beni immobili

**Il Consulente del Giudice
Geometra Roberto Marmorè**

TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni “**Dott.ssa Alessandra MIRABELLI**”

Esecuzione Immobiliare n° 239/2008 R.G.E.

Promossa da

***** (c./o Avv.ti *. ed *. ***** c./o Avv. *. *. *****)

***** (Avv. ***** *****)

***** (Avv. ***** *****)

Creditori intervenuti

***** *. ***** (Avv. ***** *****)

***** (Avv. ***** *****)

Contro

***** *****

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica per la stima del bene immobile pignorato.

Il giorno 30 aprile 2013, davanti all’Illustrissimo Signor Giudice è comparso il sottoscritto, Geometra Roberto Marmorè (con studio professionale a Fermo, in via Mossa n.31, n°622 dell’Albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Fermo, n°61 dell’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Fermo), in qualità di nominato Consulente Tecnico del Giudice¹, nel procedimento in epigrafe indicato, per provvedere alla stima del compendio pignorato.

In tale ambito, nel corso dell’udienza tenutasi, effettuato il giuramento di rito, l’Illustrissimo Signor Giudice, conferiva al sottoscritto incarico di rispondere con relazione scritta ai quesiti che seguono, autorizzandolo a tutte le acquisizioni necessarie e concedendo il termine per il deposito dell’elaborato peritale di 45 giorni prima dell’udienza, fissata per il giorno 5 dicembre 2013.

¹ Si veda a tal proposito giuramento e formulazione dei quesiti

I QUESITO

“Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale)”.

Brevemente gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Fabbricato di civile abitazione sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I civ. n.175 (Vedasi All."B" foto 1-9);
- Appartamento di civile abitazione con annesso garage siti a Porto Sant'Elpidio (FM) in via via Galilei n.18 (Vedasi All."B" foto 10-17);

Si riportano di seguito i Soggetti interessati con le rispettive titolarità oggetto di esecuzione :

1. **Sig.** ***** nato a ***** il *****, cf.: *****, residente a ***** in via ***** civ. n.**, intestatario di:
 - Proprietà per 4/8 del Fabbricato/Abitazione sito Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175 (Foglio n.20 particella n.108), titolarità acquistata dal Sig. ***** a seguito di Atto di compravendita del 21/03/1990, Rogito del Notaio Belogi di Civitanova, rep.67728 registrato a Fermo il 21/03/1990 al n. 2789.1/1990;
 - Proprietà per 1/8 del Fabbricato/Abitazione sito Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175 (Foglio n.20 particella n.108), quota acquisita in forza di successione ereditaria in corso di definizione con beneficio di inventario per la morte del sig. ***** avvenuta in data 29/11/2004 (attuale intestatario) nato a ***** il *****, cf. *****.
2. **Sig.ra** ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** civ. n.**, intestataria di:
 - Proprietà per 1/8 del Fabbricato/Abitazione sito Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175 (Foglio n.20 particella n.108), quota acquisita in forza di successione ereditaria in corso di definizione con beneficio di inventario per la morte del sig. ***** avvenuta in data 29/11/2004 (attuale intestatario) nato a ***** il *****, cf. *****.
3. **Sig.** ***** nato a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** civ.n.**, intestatario di:
 - Proprietà per 1/8 del Fabbricato/Abitazione sito Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175 (Foglio n.20 particella n.108), quota acquisita in forza di successione ereditaria in corso di definizione con beneficio di inventario per la morte del sig. ***** avvenuta in data 29/11/2004 (attuale intestatario) nato a ***** il *****, cf.*****.
4. **Sig.ra** ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** civ. n.**, intestataria di:
 - Proprietà per 1/8 del Fabbricato/Abitazione sito Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175 (Foglio n.20 particella n.108), quota acquisita in forza di successione ereditaria in corso di definizione con beneficio di inventario per la morte del sig. ***** avvenuta in data 29/11/2004 (attuale intestatario) nato a ***** il *****, cf.*****.

5. **Sig.ra ******* nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** civ. n.**, intestataria di:

- Proprietà per l'intero dell'Appartamento, sito a Porto Sant'Elpidio in via Galilei n.18 (Foglio n.19 particella n.530 Sub.11), titolarità acquistata dalla ditta *****, con Atto Pubblico di Compravendita del 05/01/2000 del notaio Dott. Sabino Patru con sede in Porto Recanati, Repertorio n.16578, Trascrizione registro generale 174, particolare 120 del 12/01/2000;
- Proprietà per l'intero del Garage sito a Porto Sant'Elpidio in via Galilei n.18 (Foglio n.19 particella n.530 Sub.17), titolarità acquistata dalla ditta *****, con Atto Pubblico di Compravendita del 05/01/2000 del notaio Dott. Sabino Patru con sede in Porto Recanati, Repertorio n.16578, Trascrizione registro generale 174, particolare 120 del 12/01/2000;
- Proprietà per 179,58/1000 dell'area condominiale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Galilei n.18 (Foglio n.19 particelle n.571), titolarità acquistata dal *****, con atto di compravendita del 27/09/2003 Repertorio 4509/2003, Pubblico ufficiale Dott. Fabrizio Dorotei, Segretario Comunale del Comune di Porto Sant'Elpidio, Trascrizione del 10/10/2003, registro generale 8833, particolare 5701;
- Proprietà per 179,58/1000 dell'area condominiale, sita a Porto Sant'Elpidio in via Galilei n.18 (Foglio n.19 particelle n.573), titolarità acquistata dal *****, con atto di compravendita del 27/09/2003 Repertorio 4509/2003, Pubblico ufficiale Dott. Fabrizio Dorotei, Segretario Comunale del Comune di Porto Sant'Elpidio, Trascrizione del 10/10/2003, registro generale 8833, particolare 5701;

II QUESITO

“Identificazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, caratteristiche interne ed esterne – superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni)”.

Generalità

Gli immobili oggetto di pignoramento si possono suddividere in due distinti lotti , poiché costituiti da due unità immobiliari autonome site nel Comune di Porto Sant'Elpidio di seguito composte:

I° LOTTO - Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175

1. U.I. Distinta al foglio n.20 particella n.108 (Vedasi All."B" foto 1-9):

costituita da un'abitazione da cielo a terra che si sviluppa su n.4 livelli, sita in Comune di Porto Sant'Elpidio in via Umberto I n. 175, avente categoria A/2 classe 4, consistenza mq 8,5 vani, rendita € 746,38 (unità aggiornata con variazione del quadro tariffario del 01/01/1994), intestata a:

- ***** (per una quota paria a 1/2), nato a ***** il ***** (INTESTATARIO DEFUNTO in data 29/11/2004 al quale sono subentrati gli eredi con beneficio di inventario i Sig.ri ***** , ***** , ***** , ***** con la rispettiva quota di 1/8);

- ***** (per una quota paria a 1/2) nato a ***** il ***** , cf.: ***** , residente a ***** in via ***** civ. n.**;

(Vedasi All."C")

II° LOTTO - Porto Sant'Elpidio in via G. Galilei n.18

- U.I. distinta al foglio n.19 particella n.530 Sub.11 (Vedasi All."B" foto 10-17):

costituita da un appartamento di civile abitazione sito al piano terzo di un condominio, sito in Comune di Porto Sant'Elpidio in via G.Galilei n.18, avente categoria A/2 classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €340,86 (situazione catastale derivante dalla sua costituzione del 29/07/1999); intestata alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** n.** (Vedasi All."C").

- U.I. distinta al foglio n.19 particella n.530 Sub.17 (Vedasi All."B" foto 18):

costituita da garage al piano primo sotto-strada, avente categoria c/6 classe 2, consistenza 22 mq. rendita € 61,36 (situazione catastale derivante dalla sua costituzione del 29/07/1999); intestata alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** n.** (Vedasi All."C").

- Area condominiale distinta al foglio n.19 particelle n.571 (Vedasi All."B" foto 19);

costituita da un frustolo di terreno ricompreso all'interno dell'area cortilizia, qualità Seminativo Irriguo classe 3, superficie 11 ca (11,00mq.), reddito domenicale € 0,08 e reddito agrario €0,06 (situazione catastale derivante da frazionamento del 28/08/2001 prot. n.130525); intestato per una quota di proprietà pari a 17958/100000, alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** n.** (Vedasi All."C").

- Area condominiale distinta al foglio n.19 particelle n.573 (Vedasi All."B" foto 19):

costituita da un frustolo di terreno ricompreso all'interno dell'area cortilizia, qualità Seminativo Irriguo classe 3, superficie 4 ca (4,00mq.), reddito domenicale € 0,03 e reddito agrario €0,02 (situazione catastale derivante da frazionamento del 28/08/2001 prot. n.130525); intestato per una quota di proprietà pari a 17958/100000, alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** n.** (Vedasi All."C").

o Descrizione dettagliata dell'Abitazione in via Umberto I civ. n.175.

I° LOTTO (Foglio n.20 particella n.108)

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito nel centro urbano del Comune di Porto Sant'Elpidio, in via Umberto I civ.n.175 (S.S. Adriatica), distinto al Vigente Catasto Edilizio Urbano al foglio n.20 particella n.108, zona classificata come residenziale con fabbricati in discreto stato di manutenzione, prevalentemente realizzati negli anni '50-60.

L'edificio presenta i lati nord e sud in aderenza con altri fabbricati, le superfici finestrate e gli ingressi sono posti sui lati est ed ovest; la struttura, eseguita in muratura portante con solai di piano e copertura realizzata in latero-cemento si sviluppa su 4 livelli fuori terra.

La proprietà confina a Nord con il fabbricato residenziale di proprietà ***** e ***** ad Est con via Umberto I dove è presente l'ingresso principale, a Sud confina con il fabbricato residenziale di proprietà ***** e ***** ed a Ovest con via Giuseppe Ungaretti dove insiste un ingresso secondario.

Le facciate del fabbricato presentano una finitura con intonaco liscio a vista e tinteggiato di colore verde, con l'eccezione del solo piano terra lato est che è rivestito in pietra naturale.

In seguito alle necessarie misurazioni e calcoli si è riscontrato che la superficie commerciale complessiva dell'immobile è di **mq. 262,42** circa, calcolata secondo "l'uso di vendita in zona"².

Gli ambienti che compongono l'immobile sono i seguenti:

- disimpegno d'ingresso e di collegamento della superficie utile di mq 5,60, con pavimentazione in graniglia levigata;
- piccolo locale pranzo-cucina al piano terra della superficie utile di mq 15,43 con pavimentazione in graniglia levigata, accessibile dal disimpegno-ingresso;
- ampio soggiorno al piano terra avente superficie utile di mq 32,42, con pavimentazione in pietra naturale, dal quale è possibile accedere al cortile posteriore;
- camera matrimoniale al piano primo della superficie utile di mq 22,75 con pavimentazione in parquet;
- camera singola al piano primo della superficie utile di mq 17,00, anch'essa con pavimentazione in parquet;
- soggiorno al piano secondo della superficie utile di mq 22,75, con pavimentazione in graniglia levigata;
- camera matrimoniale al piano secondo della superficie utile di mq 15,36, con pavimentazione in graniglia levigata;
- soffitta al piano terzo con altezza media di ml.2,15 composta da due locali comunicanti ed un piccolo ripostiglio, il tutto privo di finiture ed infissi interni per una superficie complessiva di mq. 46,75, ad esclusione del vano scala e del pianerottolo/disimpegno di collegamento;
- due servizi igienici disposti al piano terra e primo di cui, avente superficie utile di mq. 3,45 il primo ed avente superficie utile di mq. 5,03 (privo di ogni finitura) il secondo.
- vano scala e pianerottolo di disimpegno di ogni piano aventi superficie complessiva di mq. 13,60 al piano terra, di circa mq. 15,40 al piano primo, di circa mq. 15,40 al piano secondo e di circa mq. 13,50 al piano terzo.
- due balconi sul lato Est al piano primo e secondo, aventi rispettivamente superfici di mq. 5,22, ed un ampio terrazzo al piano sul lato Ovest di superficie di mq. 20,80;
- cortile interno sul lato sul lato Ovest delimitato da recinzione, della superficie di mq. 46,41;
- piccolo cortile sul lato principale Est antistante all'ingresso, di superficie di mq.5,22.

Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica in buono stato di manutenzione;

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, riscaldamento) sono realizzati sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con corpi scaldanti a termosifone, rete di distribuzione alimentato con gas metano così come la cucina.

² Somma della superficie dei vani principali costituenti, considerata comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% , nel caso in cui non confinano con altre unità o parti comuni al 50%; la somma della superficie dei balconi, sarà conteggiata al 30% per i primi 25mq., mentre per la superficie eccedente la percentuale utilizzata per il calcolo è del 10%.

Somma della superficie dei vani accessori indiretti costituenti (nel nostro la soffitta, che sarà conteggiata al 50% della superficie), considerata comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100%, nel caso in cui non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50%.

Le finiture dell'abitazione sono di medio livello per quanto il piano terra e il piano secondo, pressoché mediocri ed inesistenti per i restanti piani.

La soffitta, non avendo i requisiti minimi di abitabilità, in particolare l'altezza utile media inferiore a ml.2,70, è da considerarsi come vano accessorio diretto dell'abitazione.

Nel complesso lo stato di manutenzione del fabbricato è buono si rileva l'assenza di specifici e gravi ammaloramenti, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica (All."B" foto 1-9).

Dall'esame dello stato dei luoghi ed accertamenti effettuati dal sottoscritto non risultano altre pertinenze ed accessori.

Descrizione dettagliata dell'Appartamento in via Galileo Galilei civ. 18 e delle relative pertinenze (Garage e aree condominiali).

II° LOTTO (Foglio n.19 particella n.530 Sub.11 – 17 e particelle n.571 e n.573)

Trattasi di un appartamento di civile abitazione sito al piano terzo (attico) del condominio Galileo Galilei, con annesso garage al piano seminterrato e relative aree condominiali.

Il condominio Galileo Galilei è situato a Porto Sant'Elpidio in via Galileo Galilei civ. 18, distinto al NCEU al Foglio n.19 particella n.530, in un area residenziale posta a breve distanza del centro del paese.

L'edificio è stato edificato nella seconda metà degli anni 90' come anche i fabbricati limitrofi (condomini e fabbricati residenziali in genere), realizzati anch'essi in epoca recente.

Il Condominio si sviluppa su 4 livelli fuori terra ed uno entro terra, tutti i piani sono serviti da ascensore.

Le facciate del fabbricato presentano una finitura in mattoni a vista, con infissi esterni e persiane in legno.

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano terzo attico mentre il garage è situato al piano primo sottostrada.

Al piano attico non ci sono altre unità immobiliari, salvo l'appartamento oggetto di esecuzione.

Il condominio confina a Nord con un fabbricato residenziale pluri-famigliare (Particella n.203 del foglio n.19 del Comune di porto sant'Elpidio), ad Est con via Galileo Galilei e a Sud e ad Ovest confina con via Montagnola.

Dopo gli opportuni calcoli e misurazioni si è potuto rilevare che la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di **mq. 112,97** circa e che la superficie commerciale complessiva del garage è di **mq 26,50** circa, calcolati secondo "l'uso di vendita in zona"³.

Gli ambienti che compongono l'appartamento sono i seguenti:

- ampio soggiorno avente superficie utile di mq 24,47 con annesso disimpegno d'ingresso,
- cucina-sala da pranzo avente superficie utile di mq 11,83;
- ampia camera matrimoniale della superficie utile di mq 16,93;
- camera singola della superficie utile di mq 17,11;
- bagno principale con finiture in ceramica della superficie utile di mq 5,22;

³ Somma della superficie dei vani principali costituenti, considerata comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100%, nel caso in cui non confinano con altre unità o parti comuni al 50%; la somma della superficie dei balconi, sarà conteggiata al 30% per i primi 25mq., mentre per la superficie eccedente la percentuale utilizzata per il calcolo è del 10%.

Somma della superficie dei vani accessori indiretti costituenti (nel nostro la soffitta, che sarà conteggiata al 50% della superficie), considerata comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100%, nel caso in cui non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50%.

- bagno secondario con finiture in ceramica della superficie utile di mq 4,77, dotato di antibagno di mq.2,63;
- due balconi, rispettivamente della superficie utile di mq 8,35 e 10,61;
- spazioso terrazzo avente superficie utile di mq 28,65;

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con piastrelle di gres porcellanato di tipo invecchiato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle avvolgibili in plastica in buono stato di manutenzione;

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, riscaldamento) sono realizzati sotto traccia, in buono stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con corpi scaldanti a termosifone, rete di distribuzione alimentato con gas metano di rete così come la cucina.

Le finiture dell'abitazione in generale sono di buon livello e nel complesso lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, si rileva infatti l'assenza di evidenti segni di utilizzo dell'immobile o di specifici e gravi ammaloramenti, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica (All."B" foto 10-17).

Il garage sito al piano primo sotto-strada è collegato con il vano scale interno dove è posto l'ascensore condominiale, l'accesso carrabile è dato da una comoda rampa in c.a.

La superficie utile del Garage è pari a mq 22,68, la pavimentazione è in gres porcellanato ed è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Le finiture del garage sono in buono stato di manutenzione (All."B" foto 18).

Completano funzionalmente l'intera proprietà facente capo all'esecutato, le quote condominiali delle aree scoperte insistenti nel Foglio catastale n.19 del Comune di Porto Sant'Elpidio, costituite delle particelle n.571 (sup. catastale mq.11,00) e n.573 (sup. catastale mq.4,00); costituite da frustoli di terreno dove sono stati realizzati marciapiedi, camminamenti e beni comuni, (All."B" foto 19).

III QUESITO

“Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità”.

L'esame dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione dello stesso e della certificazione notarile presente in atti, relativamente al bene pignorato, identificano esattamente i bene pignorati.

IV QUESITO

“Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi, avendo cura di precisare se sussista conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, come previsto dal comma 14 dell'art.19 del d.l. 31.05.2010 n.78 che ha introdotto il comma l bis all'art 29 ”della legge 27 febbraio n.52 sulla meccanizzazione della conservatoria dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale.

Il sopralluogo effettuato il giorno 30 luglio 2013 presso gli immobili oggetto di indagine e l'esame della documentazione indicata nel quesito posto, hanno consentito di riscontrare quanto segue:

- per entrambi i lotti sussiste conformità dello stato di fatto dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno;
- per il I Lotto costituito dal fabbricato sito in via Umberto I civ. n.175 del Comune di Porto Sant'Elpidio distinto al foglio n.20 part. n.108, come accennato nelle precedenti risposte ai quesiti, si riscontra una incongruenza sull'intestazione della ditta catastale. Non risulta infatti essere stata redatta denuncia di successione ereditaria in morte del de-cuius sig. ***** ***, avvenuta a Fermo in data 29/11/2004, (attuale intestatario) nato a ***** il *****, cf. *****, il quale possedeva quota di proprietà pari ad ½, che dovrà essere trasferita con beneficio di inventario agli eredi sig. ***** , ***** , ***** e *****.

Per l'aggiornamento e regolarizzazione dell'intestazione dei beni in oggetto, necessita la redazione delle seguenti pratiche per una spesa complessiva di € 1.603,66, come di seguito dettagliatamente riportato:

- redazione denuncia di successione ereditaria per un importo di € 800,00 comprensivo di iva e spese;
- versamento imposte di successione, da autoliquidarsi di € 455,66 come da prospetto liquidazione imposte allegato (Vedasi All.”M”) e n.3 marche da bollo da €16,00 per un importo complessivo di €503,66.
- redazione di voltura catastale di aggiornamento atti, per un costo totale di € 300,00 comprensivo di iva e spese.

V QUESITO

“Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile, evidenziando le eventuali difformità rispetto alla certificazione ipocastale o notarile depositata dal precedente”.

Conformemente alla documentazione depositata dal creditore precedente, nonché dall'allegato aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto, risulta che i beni oggetto di pignoramento, alla data del 26 luglio 2013, sono gravati dalle seguenti formalità iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo (Vedasi All.”D”):

1. ISCRIZIONE del 12/01/2000 - Registro Generale 175, Registro Particolare 34
Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. SABINO PATRUNO Repertorio 16579 del **05/01/2000**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- **A favore della** *****
- **Contro** ***** – in relazione alla Proprietà di:

ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;

GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;

2. ISCRIZIONE del 09/05/2002 - Registro Generale 3284, Registro Particolare 656

Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. SABINO PATRUNO Repertorio 22884 del **02/05/2002**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **A favore della** *****

- **Contro:**

***** – in relazione alla Proprietà per 1/2 di:

ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;

***** – in relazione alla Proprietà per 1/2 di:

ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;

***** - Debitore non datore di ipoteca

3. ISCRIZIONE del 02/01/2003 - Registro Generale n.6, Registro Particolare n.1

Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. SABINO PATRUNO Repertorio 24628 del **27/12/2002**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- **A favore della** *****

- **Contro** ***** – in relazione alla Proprietà di:

ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;

GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;

4. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Generale n.2450, Registro Particolare n.586

Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. SABINO PATRUNO Repertorio 30574/10829 del 17/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- **A favore della** *****

- **Contro** ***** – in relazione alla Proprietà di:

ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;

GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;

5. TRASCRIZIONE del 08/04/2006 - Registro Generale n.3293, Registro Particolare n.768

Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE cf. 81004080446 Repertorio 142 del **30/03/2006**

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- **A favore della** *****

- **Contro:**

***** – in relazione alla Proprietà per 1/2 di:

ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;

***** – in relazione alla Proprietà di:

ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;

GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;

– ed in relazione alla Proprietà per 179,58/1000 di:

AREA CONDOMINIALE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al Foglio n.19 part. n.571;

AREA CONDOMINIALE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al Foglio n.19 part. n.573;

6. TRASCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Generale n.4646, Registro Particolare n.2819
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE cf.81011600442 Repertorio 525/2006 del **15/04/2006**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- **A favore della** *****
- **Contro** ***** – in relazione alla Proprietà per 1/2 di:
ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;
7. TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Generale n.6178, Registro Particolare n.3628
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO cf.81011600442 Repertorio 38 del **29/03/2007**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **A favore della** *****
- **Contro:**
***** – Relativamente alla Proprietà per 1/2 di:
ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;
***** – Relativamente alla Proprietà di :
ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;
GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;
- Relativamente alla Proprietà di 179,58/1000:
AREA CONDOMINIALE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al Foglio n.19 part. n.571;
AREA CONDOMINIALE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al Foglio n.19 part. n.573;
8. TRASCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Generale n.4165, Registro Particolare n.2682
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FERMO cf.81004080446, Repertorio 736/2008 del **14/04/2008**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **A favore della** *****
- **Contro** ***** Relativamente alla Proprietà di:
ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;
GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;
9. TRASCRIZIONE del 16/07/2009 - Registro Generale n.6009, Registro Particolare n.3619
Pubblico Ufficiale:UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE cf.81011600442 Repertorio 999/2009 del **25/06/2009**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **A favore della** *****
- **Contro:**
***** - Relativamente alla Proprietà per 1/2 di:
ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;

***** , ***** , ***** , ***** (Quali eredi con beneficio di inventario del ***** *) - Relativamente alla Proprietà per 1/2:

ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;

VI QUESITO

“Elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati”.

Come già brevemente indicato nella risposta al precedente quesito (I quesito) si riportano le intestazioni degli immobili oggetto di esecuzione:

6.1 - I° lotto immobiliare:

ABITAZIONE sita in via Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 part. n.108;

Si precisa nuovamente che la quota di ½ dell'intera proprietà con beneficio di inventario non è ancora stata trasferita agli eredi (sig. ***** , ***** , ***** e *****) in morte del Sig. ***** avvenuta a Fermo in data 29/11/2004, nato a ***** il ***** , cf. *****.

Ne deriva che la titolarità dell'immobile interessato dal pignoramento si compone come di seguito elencato:

- **proprietà per la quota di 5/8 dell'intero (1/2 già di proprietà +1/4 quota eredità non ancora accettata)**
Sig. ***** nato a ***** il ***** , cf.: ***** ,
residente a ***** in via ***** civ. n.** ,
- **proprietà per la quota di 1/8 dell'intero (quota eredità non ancora accettata)**
Sig. ***** nata a ***** il ***** , cf.: ***** , residente a ***** in via ***** civ. n.** ;
- **proprietà per la quota di 1/8 dell'intero (quota eredità non ancora accettata)**
Sig. ***** nato a ***** il ***** , cf.: ***** , residente a ***** in via ***** civ. n.** ;
- **proprietà per la quota di 1/8 dell'intero (quota eredità non ancora accettata)**
Sig. ***** nata a ***** il ***** , cf.: ***** , residente a ***** in via ***** civ. n.***** ;

6.2 – II° lotto immobiliare:

- ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al f. n.19 part. n.530 Sub.11;

- GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al f. n.19 part. n.530 Sub.17;

- proprietà per la quota di 179,58 / 1000 di Area condominiale distinta al foglio n.19 particelle n.571;

- proprietà per la quota di 179,58 / 1000 di Area condominiale distinta al foglio n.19 particelle n.573;

La titolarità dei comproprietari dell'immobile interessato al pignoramento si compone come di seguito indicato:

- Sig.ra ***** nata a ***** il ***** , cf.: ***** ,
residente a ***** in via ***** civ. n.** .

VII QUESITO

“Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali”.

Dal citato certificato notarile presente in atti, nonché dall'allegato aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto, sugli immobili interessati dal pignoramento, alla data del 26 Luglio 2013 risulta una trascrizione di domanda giudiziale:

TRASCRIZIONE del 08/04/2006 - Registro Generale n.3293, Registro Particolare n.768
Pubblico Ufficiale: GIUDICE DEL TRIBUNALE cf. 81004080446 Repertorio 142 del 30/03/2006
IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Totale importo: 32.000€;

L'ipoteca giudiziale è stata richiesta dalla ***** (avv.Villaedo Craia),
trascritta dal tribunale di Fermo, nei confronti dei Sig.ri:

1. ***** – in relazione alla Proprietà per quota 1/2 di:
ABITAZIONE in Umberto I civ. n.175, Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.20 particella n.108;
2. ***** – in relazione alla Proprietà di:
ABITAZIONE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.11;
GARAGE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al foglio n.19 part. n.530 Sub.17;
– ed in relazione alla Proprietà per 179,58/1000 di:
AREA CONDOMINIALE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al Foglio n.19 part.n.571;
AREA CONDOMINIALE in via G. Galilei n.18 - Porto Sant'Elpidio - distinta al Foglio n.19 part.n.573;

VIII QUESITO

“Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso”.

Dal più volte citato certificato notarile presente in atti, nonché dalle allegate visure per immobile e storiche per immobile, effettuate dal sottoscritto, risulta quanto segue (Vedasi All."C"):

Unità immobiliare foglio n. 20 particella n. 108:

- Alla data dell'impianto meccanografico catastale del 01/01/1989 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, avente categoria A/2 (Abitazione di tipo Civile), classe 4, consistenza di 8,5 vani, rendita L.2.439, era intestata per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri:
 - ***** nato a ***** il *****, cf. *****;
 - ***** nato a ***** il *****, cf. *****;
- Alla data 21/03/1990 l'unità immobiliare in questione risulta intestata, per la quota di 1/2 ciascuno, ai sig.ri:
 - ***** nato a ***** il *****, cf. *****;
 - ***** nato a ***** il *****, cf. *****;

poiche con atto Pubblico di compravendita a Rogito del Notaio Belogi di Civitanova, in data 21/03/1990 rep.67728 registrato a Fermo il 21/03/1990 al n. 2789.1/1990 il Sig. ***** ha acquisito la quota di proprietà del sig. ***** (Vedasi All."F").

- Alla data 01/01/1992 è stata introdotta una variazione del quadro tariffario che ha aggiornato la rendita in L.1.530.000;
- Alla data 01/01/1994 è stata introdotta una nuova variazione del quadro tariffario che ha aggiornato la rendita in € 746,28;

Unità immobiliare foglio n.19 particella n. 530 Sub.11:

- Alla data del 12/09/1998, con tipo mappale n.2346.1/1998, la particella n.530 del foglio 19, su cui sorge oggi il Condominio, veniva edificata diventando quindi "Ente Urbano", l'intestatario era la ditta: ***** con sede in ***** p.iva *****;
- Alla data del 29/07/1999, il presente Sub 11 viene costituito, ad esso viene attribuita categoria A/2 (Abitazione di tipo Civile), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86 e l' intestazione attribuita ad: ***** con sede in ***** p.iva *****;
- Alla data del 25/01/2000, il Sub 11 è stato trasferito a:
 - ***** , mediante Atto Pubblico di Compravendita del 05/01/2000 del notaio Dott. Sabino Patru con sede in Porto Recanati, Trascrizione n.120.1/2000 in atti dal 12/01/2000 Repertorio n.16578 (Vedasi All."F") ;

Unità immobiliare foglio n.19 particella n. 530 Sub.17:

- Alla data del 12/09/1998, con tipo mappale n.2346.1/1998, la particella n.530 del foglio 19, su cui sorge oggi il Condominio, veniva edificata diventando quindi "Ente Urbano", l'intestatario era la ditta: ***** con sede in ***** p.iva *****;
- Alla data del 29/07/1999 il presente Sub 17 viene costituito, ad esso viene attribuita categoria C/6 (Autorimessa), classe 2, consistenza di mq.22, rendita € 61,36 e l' intestazione attribuita ad: ***** con sede in ***** p.iva *****;
- Alla data del 25/01/2000, il Sub 11 è stato trasferito a:
 - ***** , mediante Atto Pubblico di Compravendita del 05/01/2000 del notaio Dott. Sabino Patru con sede in Porto Recanati, Trascrizione n.120.1/2000 in atti dal 12/01/2000 Repertorio n.16578 (Vedasi All."F") ;

Area Condominiale foglio n.19 particella n.571:

- Alla data del 27/09/2003, con atto di compravendita del 10/10/2003, registro particolare 5701, Pubblico ufficiale Dott. Fabrizio Dorotei, Segretario Comunale del Comune di Porto Sant'Elpidio, Repertorio 4509/2003 del 27/09/2003, il ***** vende le due particelle 571 di uso condominiale ai propri condomini ognuno per la sua quota, infatti da tale data sino ad oggi l'intestatario è:
Sig.ra ***** nata a ***** il ***** , cf.:***** , residente a ***** in via ***** civ. n.** , è Proprietà di una quota pari a 179,58/1000.

Area Condominiale foglio n.19 particella n.573;

➤ Alla data del 27/09/2003, con atto di compravendita del 10/10/2003, registro particolare 5701, Pubblico ufficiale Dott. Fabrizio Dorotei, Segretario Comunale del Comune di Porto Sant'Elpidio, Repertorio 4509/2003 del 27/09/2003, il ***** vende le due particelle 573 di uso condominiale ai propri condomini ognuno per la sua quota, infatti da tale data sino ad oggi l'intestataria è:

Sig.ra ***** nata a ***** il *****, cf.:*****, residente a ***** in via ***** civ. n.**, è Proprietà di una quota pari a 179,58/1000.

IX QUESITO

“Produzione di certificazione dell’Ufficio competente per l’individuazione dell’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l’acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa le difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione”.

Non si è proceduto con l'iter di richiesta del certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto di esecuzione, in quanto non necessario come da disposizioni del giudice dell'esecuzione Dott. Alessanda Mirabelli.

X QUESITO

“ Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell’esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi dell’art.17 comma 5 o 40 comma 6 delle legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell’elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso.

Il sottoscritto, presso l’Ufficio Tecnico del Comune Porto Sant'Elpidio, ha provveduto a prelevare copia ed a esaminato le licenze edilizie di costruzione che autorizzano gli immobili oggetto di esecuzione.

L'abitazione sita a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ.n.175, distinta al foglio n.20 particella n.108, risulta assentita dai seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori, rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio il 15/05/1954 “Costruzione di una casa di civile abitazione”;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio il 16/01/1956;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.403 del 25/06/1992 “Ampliamento del soggiorno al piano terra e realizzazione di un piccolo porticato – modifiche esterne, interne e minori altezze interne”;

Il Condominio “Galileo Galilei” sito a Porto Sant’Elpidio in via G. Galilei n.18, distinto al foglio n.19 particella n.530, nel quale è ubicato l'appartamento Sub.11 ed il Garage Sub.17, risulta assentito dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4549 del 28/05/1997 “Costruzione di un nuovo edificio”
- Concessione Edilizia n. 5186 del 30/06/1999 “Variante in corso d'opera”;

Il sopralluogo tenutosi il giorno 30 Luglio 2013 presso gli immobili oggetto di indagine, e l’esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, hanno consentito la verifica della corrispondenza delle risultanze di quest’ultima con lo stato dei luoghi e la conformità urbanistico-edilizia della costruzione realizzata.

XI QUESITO

“Accertare lo stato di possesso dell’immobile (libero / occupato) con indicazione del titolo in base al quale l’immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell’abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e di scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l’eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari.

Al momento del sopralluogo si è rilevato quanto segue:

1. l'unità immobiliare sita a Porto Sant’Elpidio in via Umberto I civ.n.175, distinta al foglio n.20 particella n.108 a destinazione abitazione di civile, come si è potuto constatare e come dichiarato sul verbale di sopralluogo dalla Sig. *****, è occupata come abitazione principale dai Sig.ri *****, ***** e dal coniuge *****.
2. L'appartamento sito a Porto Sant’Elpidio in via G. Galilei n.18, distinto al foglio n.19 particella n.530, Sub.11 ed il Garage Sub.17, è occupato come abitazione principale dai Coniugi *****, ***** e da due figli minorenni. La Sig.ra ***** comunica di essere formalmente separata dal coniuge e fornisce copia di “Ricorso per Separazione consensuale dei coniugi, con intimazione di sfratto a carico dello stesso.

XII QUESITO

“In caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all’immobile pignorato come emerge dall’estratto dell’ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate.

Le sole unità immobiliari site in via G. Galilei n.18, distinte al foglio n.19 particella n.530, Sub.11, Sub.17 fanno parte di condominio residenziale.

Da richiesta scritta effettuata dal sottoscritto all'amministratore di condominio Geom. Paolini Fabio, che rilascia dichiarazione di posizione debitoria (All. H), si è riscontrato che alla data del 06/08/2013, i sig.ri ***** e ***** sono in posizione debitoria nei confronti del condominio per la somma di euro 8.187,99 (diconsi ottomilacentottantasette/99).

XIII QUESITO

“ Accertamento - con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.

Sulla base di quanto scaturito dal sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio, si ha che sugli immobili eseguiti non gravano alcun tipo di formalità, vincoli o oneri, derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, salvo il debito nei confronti del condominio descritto nel precedente quesito.

XIV QUESITO

“Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 575 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto.

Le unità immobiliari pignorate, hanno consistenza e caratteristiche distributive tali da poter essere vendute solo ed esclusivamente in due distinti lotti:

Lotto numero 1 – Fabbricato ad uso civile abitazione sito a Porto Sant'Elpidio in via Umberto I civ. n.175, distinto al foglio n.20 particella n.108;

Lotto numero 2 - appartamento di civile abitazione posto al piano terzo attico del condominio “G. Galilei” sito a Porto Sant'Elpidio in via G. Galilei n.18, distinto al foglio n.19 particella n.530, Sub.11, con annesso garage al piano primo sotto-strada Sub.17; è compreso di quota di proprietà pari a 179,58/1000 delle due aree condominiali distinte allo stesso foglio n.19 particella n. 571 e 573.

XV QUESITO

“ Nel caso di pignoramento di quota , esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);

Come già indicato nelle risposte ai precedenti quesiti, si ritiene opportuno dividere tutto il compendio immobiliare in due distinti lotti, essendo due i beni principali ed ogni ulteriore divisione ed alienazione di unità immobiliari sarebbe difficoltosa date le evidenti caratteristiche distributive e planimetriche, ma soprattutto andrebbe a compromettere il loro valore commerciale.

XVI QUESITO

“Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell’intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d’asta come risultante scomputato dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica”.

Generalità

Per rispondere al quesito posto dall’Illustrissimo Signor Giudice, il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale (vendibile) dell’immobile pignorato “all’uso di vendita in zona”. La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell’immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione. Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dall’Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio sezione di Ascoli) per il Comune di Porto Sant’Elpidio e zone limitrofe, fornisce valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti da un’indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

Tutto ciò premesso

LOTTO N°1

Il “Lotto n.1” è composto da un fabbricato ad uso abitazione che si sviluppa su 4 livelli fuori terra collocato nel centro urbano del Comune di Porto Sant’Elpidio, sita in via Umberto I civ.n.175 (S.S. Adriatica), distinta al foglio n.20 particella n.108.

Diritti di piena proprietà dell’abitazione a Porto Sant’Elpidio sita in via Umberto I civ.n.175 (S.S. Adriatica), distinta al foglio n.20 particella n.108, la cui superficie commerciale complessiva è di **mq. 262,42** composta da disimpegno d’ingresso e di collegamento (mq 5,60), piccolo locale pranzo-cucina (mq.15,43), ampio soggiorno (mq.32,42), camera matrimoniale (mq.22,75), camera singola (mq.17,00), soggiorno al (mq.22,75), camera matrimoniale (mq.15,36), soffitta al piano terzo (mq.46,75), due servizi igienici (mq.3,45 e mq. 5,03), vano scala ed il pianerottolo di disimpegno (mq.13,60 mq.15,40, mq.15,40 e mq. 13,50), due balconi mq. 5,22, ed ampio terrazzo mq. 20,80, spazioso cortile mq. 46,41 e piccola pertinenza mq. 5,22.

Nel complesso il grado di finitura è economico e lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto.

v SA = superficie negoziabile del bene immobile = **mq. 262,73**
v Vm/mq = valore di mercato al mq per unità immobiliari di tipo abitazione civile in zona centrale / Capoluogo e fascia litoranea B1 in buono stato di manutenzione (ALL. “L”) = **950,00 €/mq**

$$VCA = (S_A \times Sm/mq.) = (262,73 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 249.593,50$$

S_A = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale;

Sm/mq. = valore medio di mercato valutato congruo tenuto conto delle condizioni in cui si trova l’immobile;

VCA = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale;

Al valore commerciale dell'immobile sopra calcolato devono essere decurate le spese per la regolarizzazione dell'intestazione catastale di cui al "IV QUESITO" per un importo totale di € 1.603,66.

Si ha quindi che il valore commerciale corrisponde a

$$\text{€ } 249.593,50 - \text{€ } 1.603,66 = \text{€ } \mathbf{247.989,84}$$

LOTTO N°2

Il "Lotto n.2" è composto, da un Appartamento di civile abitazione posto al piano terzo attico del condominio "Galilei" sito a Porto Sant'Elpidio in via G. Galilei n.18, distinto al foglio n.19 particella n.530, Sub.11, con annesso garage al piano primo sotto-strada Sub.17; è compresa la quota di proprietà pari a 179,58/1000 delle due aree condominiali distinte allo stesso foglio n.19 particella n. 571 e 573.

2.1

Diritti di piena proprietà dell'abitazione posta al piano terzo attico di un Condominio "Galilei" sito in via G. Galilei n.18, in zona semi-centrale del comune di Porto Sant'Elpidio. L'appartamento, avente superficie commerciale complessiva dell'appartamento di **mq 112,97** e una superficie utile abitativa di mq.87,64 è composto da un ampio soggiorno (mq.24,47), cucina-sala da pranzo (11,83), da due camere (mq. 16,93 e mq.17,11), due bagni (mq.5,22 e 4,77), un ripostiglio antibagno (mq.2,63), un corridoio di collegamento (mq.4,68), un balconi sui lati (mq. 8,35 e 10,61) ed un terrazzo (mq.28,65). Il condominio è servito da un ascensore. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

- **S_A "Appartamento"**= superficie negoziabile del bene immobile = **mq. 112,97**
- **V_m/mq** = valore di mercato al mq per unità immobiliari di tipo abitazione civile in zona centrale / Capoluogo e fascia litoranea B1 in buono stato di manutenzione (ALL. "L") = **1.900,00 €/mq**

$$VCA = (S_A \times Sm/mq.) = (112,97 \text{ mq} \times 1900,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } \mathbf{214.643,00}$$

S_A = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale;

Sm/mq. = valore medio di mercato valutato congruo tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile;

VCA = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale;

2.2

Diritti di piena proprietà del Garage sito al piano primo sotto-strada del Condominio "Galilei", distinta al f. n.19 part. n.530 Sub.17, accessibile dal vano scale interno condominiale, dall'ascensore e da una comoda rampa carrabile dal quale è permessa l'entrata e l'uscita di autoveicoli dal piano. La superficie commerciale complessiva del garage è di mq 26,50, superficie utile del Garage è pari a mq 22,68 la pavimentazione è in gres porcellanato ed è dotato di impianto elettrico ed idrico. Le finiture dell'immobile sono di tipo essenziale essendo un garage, ma comunque in buono stato di manutenzione.

- **S_A** = superficie negoziabile del bene immobile = **mq. 26,50**
- **V_m/mq** = valore di mercato al mq per unità immobiliari del tipo autorimessa in zona centrale / Capoluogo e fascia litoranea B1 in buono stato di manutenzione (ALL. "L") = **700,00 €/mq**

$$VCA = (S_A \times Sm/mq.) = (26,50 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } \mathbf{18.550,00}$$

S_A = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale;

Sm/mq. = valore medio di mercato valutato congruo tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile;

VCA = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale;

Al valore commerciale degli immobili sopra calcolati devono essere decurtati i debiti nei confronti del condominio di cui al "XII QUESITO" per un importo totale di € 8.187,99 (All "H");

Si ha quindi che il valore commerciale corrisponde a
€ 214.643,00 + € 18.550,00 - € 8.187,99 = € 241.380,99

XVII QUESITO

"Redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

MANIFESTO D'ASTA TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni "Dott.ssa Alessandra MIRABELLI"

Esecuzione Immobiliare n° 75/2006 R.G.E.

Promossa da

***** (c./o Avv.ti *. ed *. ***** c./o Avv. *. *. *****)

***** (Avv. *****)

***** (Avv. *****)

e intervenuti

***** (Avv. *****)

***** (Avv. *****)

Contro

LOTTO N°1

Piena proprietà dell'abitazione a Porto Sant'Elpidio sita in via Umberto I civ. n.175 (S.S. Adriatica), distinta al foglio n.20 particella n.108, la cui superficie commerciale complessiva è di mq. 262,42 composta da disimpegno d'ingresso, piccolo locale pranzo-cucina, ampio soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, soggiorno, camera matrimoniale, soffitta al piano terzo, due servizi igienici, vano scala ed il pianerottolo di disimpegno, due balconi, ampio terrazzo, spazioso cortile e piccola pertinenza antistante.

Dati catastali

L'unità immobiliari è descritta al foglio n.20 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n.108;

Confini

La proprietà confina con il fabbricato residenziale di proprietà ***** e ***** a Nord, con via Umberto I ad Est, con il fabbricato residenziale di proprietà ***** e ***** a Sud e con via Giuseppe Ungaretti a Ovest, salvo altri.

Prezzo a base d'asta

€ 247.989,84

(duecentoquarantasettemilanocentoottantanove/84 euro).

LOTTO N°2

Piena proprietà dell'abitazione posta al piano terzo attico di un Condominio "Galilei sito in via G. Galilei n.18, avente superficie commerciale complessiva di **mq 112,97** e superficie utile abitativa di mq.87,64 che si sviluppano con un ampio soggiorno, cucina-sala da pranzo, da due camere, due ampi bagni, un ripostiglio antibagno, un corridoio di collegamento, un balconi sui lati ed un terrazzo.

Piena proprietà del sito al piano primo sotto-strada del Condominio "Galilei", avente superficie commerciale complessiva del garage è di **mq 26,50 ed** superficie utile pari a mq 22,68.

Quota di proprietà pari a 179,58/1000 di area condominiale distinta allo foglio n.19 particella n.571 (ad utilizzo pubblico);

Quota di proprietà pari a 179,58/1000 di area condominiale distinta allo foglio n.19 particella n.573 (ad utilizzo pubblico).

Dati catastali

L'abitazione è distinta al foglio. n.19 del Comune di Porto Sant'Elpidio part. n.530 Sub.11;

Il garage è distinto al foglio. n.19 del Comune di Porto Sant'Elpidio part. n.530 Sub.17;

Area condominiale distinta al foglio. n.19 del Comune di Porto Sant'Elpidio part. n.571;

Area condominiale distinta al foglio. n.19 del Comune di Porto Sant'Elpidio part. n.573;

Confini

Il condominio confina con un altro fabbricato plurifamiliare residenziale a Nord (Particella n.203 del foglio n.19 del Comune di porto sant'Elpidio), con via Galileo Galilei ad Est, con via Montagola a Sud e ad Ovest.

Prezzo a base d'asta

€ 241.380,99

(duecentoquarantunomilatrecentoottanta / 99 euro).

Tanto il sottoscritto doveva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Il Consulente del Giudice
Geom. Roberto Marmorè

Fermo li 11.09.2013

Allegati:

- ALL. “A” - Verbale delle operazioni peritali;
- ALL. “B” - Fascicolo fotografico;
- ALL. “C” - Estratto di mappa, planimetrie catastali, visura per immobile storica;
- ALL. “D” - Aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie (ispezione per immobile e per soggto), note di trascrizione di tutte le formalità che hanno interessato gli immobili;
- ALL. “E” - Richiesta accesso agli atti presso Comune di Porto Sant'Elpidio e Progetti e licenze autorizzative;
- ALL. “F” - Copia atti notarili di provenienza;
- ALL. “G” - Ricorso per Separazione consensuale dei coniugi, fornito dalla Sig.ra *****;
- ALL. “H” - Dichiarazione redatta dall'amministratore di condominio con la quale si attesta la posizione debitoria degli esecutati e relativa richiesta Richiesta inviata all'amministratore del condominio;
- ALL. “I” - Delega di conferimento incarico di CTP dei Sig.ri ***** , *****e *****;
- ALL. “L” - Quotazioni immobiliari “zona centrale” (anno 2012 – semestre 2);
- ALL. “M” - Prospetto liquidazione imposte di successione;
- ALL. “N” - Copia ricevute dell’invio della relazione di consulenza ai creditori precedenti:

- ***** - Studio Legale Avv.ti *. ed *. ***** c/o Avv. *. *. *****;
- ***** - Studio Legale Avv. *****;
- ***** Studio Legale Avv. *****;
- ***** - Amm.re pt. Condominio Geom. ***** ***** - Studio Legale Avv. *****;
- Sig. ***** - c/o Studio Legale Avv. *****;

e ai debitori:

- ***** via ***** civ. n. **, *****;
- ***** via ***** civ. n. **, *****;