

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

### RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 119/14

Procedura promossa da:

**ITALFONDIARIO S.P.A. (PROCURATORE DI BANCA  
DELL'ADRIATICO S.P.A.)**

contro

E

**G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi**

**Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa**

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)

tel. 347.6764297 - 0734/674312

e-mail archannalisadannessa@ilbero.it

PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it



# R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
**Dott.ssa Lucia Rocchi** dell'On.le Tribunale di Fermo

PROCEDIMENTO: **E.I. 119/14**

CREDITORE PROCEDENTE:

**ITALFONDIARIO S.P.A. (PROCURATORE DI BANCA  
DELL'ADRIATICO S.P.A.)**

DEBITORE ESECUTATO:

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 19/07/2021, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 19/07/2021 è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

## SVOLGIMENTO INCARICO

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del 15/09/2014 del Notaio Maria Pantalone Balice.

*....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.*

Data della Trascrizione del Pignoramento: **20/06/2014** R.G. 4320 R.P. 3157.

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Pignoramento su:

- 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Servigliano, alla Via Oberdan scn, P.T-1 distinta al N.C.E.U. al foglio 2, **p.lla 583 sub 1**, A/2, cl. 3, vani 6,5 r.c. Lire 747.500;
- 2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Servigliano, alla Via Oberdan scn P.S1, distinta al N.C.E.U. al foglio 2, **p.lla 583 sub 5**, C/6, cl. 4, 45 mq, r.c. Lire 135.000.

Nell'atto di pignoramento vengono indicati come intestatari dei beni:

intera piena proprietà del **sub 1** – p.lla 583;

intera piena proprietà del **sub 5** – p.lla 583.

La certificazione delle iscrizioni contro risale ad un atto di compravendita del 19/05/1984 trascritto in data **6/7/1984** al R.G 3899 R.P. 2891 e pertanto copre il ventennio a ritroso dalla data di 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.*

Ribadendo che la certificazione notarile risale alla documentazione ultraventennale, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni si riportano di seguito, per completezza, gli atti trascritti dal 6/07/1984 in poi, citati nella suddetta certificazione e riscontrati nella documentazione reperita dalla sottoscritta, nonché quelli trascritti successivamente alla certificazione stessa del 15/09/2014 :

- **19/05/1984 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio Renato Marconi di Grottammare rep. n. 10613 trasc. a Fermo, R.G. 3899 **R.P. 2891 del 6/07/1984**  
la Confraternita di Puro Culto del SS. Sacramento con sede in Servigliano vende al Comune di Servigliano l'appezzamento di terra in Servigliano distinto catastalmente al f. 2 **p.lle 102** (dalla quale deriverà la **p.lla 533**), 307, 306 e 322;
- **5/12/2000 - SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA** del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep.n.140802 trascr. a Fermo,R.G.2105 **R.P.1502 del 29/03/2001**  
il Comune di Servigliano vende alla Società Cooperativa Edilizia a r.l. con sede in Servigliano l'intera proprietà delle unità immobiliari in Servigliano, in Contrada Oberdan, distinte catastalmente al f. 2 con la p.lla 532 natura T di are 8,12, **p.lla 533** natura T di are 8,06 (dalla quale deriverà la **p.lla 583**), p.lla 559 natura T di are 9,20, p.lla 562 natura T di are 1,58, p.lla 564 natura T di are 0,50 e p.lla 568 natura T di are 0,05;
- **23/01/2001 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. n. 153205 trascritto a Fermo, R.G. 7767 **R.P. 5345 del 26/10/2001**  
La Società Cooperativa Edilizia a r.l. con sede in Servigliano vende al Sig. \_\_\_\_\_, in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Servigliano, Via Oberdan snc, distinte catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 2 , **p.lla 583 sub 1**, A/2 di vani 6,5 e **sub 5**, C/6 di 45 mq.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

- **27/06/2013 - ATTO GIUDIZIARIO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI** del Tribunale di Fermo rep. n. 1289/13 trascritto a Fermo, R.G. 3079 R.P. 4166 del 08/08/2013  
**Trascrizione del 08/04/2022 R.P. 2269 R.G. 3065;**  
**Trascrizione del 12/04/2022 R.P. 2345 R.G. 3168.**

l'intera piena proprietà delle due unità immobiliari in Servigliano, Via Oberdan scn, distinte catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio 2 , **p.lla 583 sub 1**, A/2 di vani 6,5 e **sub 5**, C/6 di 45 mq viene trasferita dal

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

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

Unitamente alla certificazione notarile sono state depositate, oltre all'estratto di mappa catastale, le **visure storiche** richieste in data 02/09/2014 sui seguenti immobili siti in Servigliano:

- C.F. - Foglio 2, p.lla 583, sub 1 risalente al 18/09/2001;
- C.F. - Foglio 2, p.lla 583, sub 5 risalente al 18/09/2001 ;
- C.T. - Foglio 2, p.lla 583 risalente all'impianto meccanografico del 2/10/1970 ;

quest'ultima risale alla data di impianto meccanografico del 02/10/1970, comprendo ampiamente il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

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

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

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

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

Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 27/06/2013 n. 1289/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sopra citato.

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.

Il Comune di Servigliano, su richiesta dell'ES, ha rilasciato un certificato – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – dal quale risulta che

ANNOTAZIONI A MARGINE del 27/08/2001: "...gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

ANNOTAZIONE A MARGINE del 15/07/2013: "...Con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 27/06/2013 n. 1289/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto."

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

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

Compiuto questo preliminare controllo:

### QUESITO I

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

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

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili:

piena proprietà delle unità immobiliari site in Servigliano, Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan n. 61/A), consistenti in:

- un **appartamento ad uso abitativo** al piano terra e primo, con corte di pertinenza, censito al NCEU al Foglio 2, **p.lla 583 sub 1**, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 137, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 122, Rendita € 386,05;
- un **garage** interrato al piano S1, censito al NCEU al Foglio 2, **p.lla 583 sub 5**, Cat. C/6, classe 4, mq 45, Sup. Catastale Tot. Mq 55, Rendita € 69,72.

confini:

- l'appartamento al piano terra e primo è in adiacenza, sul lato nord, con il sub 2 della p.lla 583, appartamento di altra proprietà, mentre è libero sui tre lati est sud e ovest, prospicienti rispettivamente la corte di pertinenza (lati est e sud) e il sub 9, b.c.n.c., corsia di manovra che immette al piano garage (lato ovest):

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa





## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

la corte di pertinenza confina ad est con Via A. De Gasperi, a sud con Via Dell'Artigianato e a Ovest con la P.IIa 532 del Foglio 2 e a Nord con la corsia di manovra che immette al piano garage interrato ( sub 9 b.c.n.c.) e con la corte di pertinenza del sub 2, di altra proprietà;

- il garage sito al piano S1 è contro-terra per i lati est e sud mentre confina a ovest con il sub 9, b.c.n.c., corsia di manovra, e a nord con il sub 6, garage di altra proprietà.

Attualmente l'intera piena proprietà di detti beni è in capo

virtù dell'Atto del 21/12/2016 - Pubblico ufficiale

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 1289 registrato in data -  
VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

### FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO come di seguito specificato:

### LOTTO UNICO:

**Piena proprietà degli immobili siti in SERVIGLIANO, Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan)- N.C.E.U. Foglio 2 p.IIa 583:**

- **sub. 1 - APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO** al piano T. e 1° di 122 mq con balcone di 6,35 mq e corte di pertinenza di 173,50 mq, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 137, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 122, Rendita € 386,05;

- **sub 5 - GARAGE** piano S1 di 55 mq, Cat. C/6, classe 4, mq 45, Sup. Catastale Tot. Mq 55, Rendita € 69,72.

#### QUESITO 2

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

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

Porzione di immobile da cielo a terra, facente parte di un edificio a schiera, composta da abitazione al piano terra e primo con sottostante garage di pertinenza sita a SERVIGLIANO (FM) in Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan) e individuata al N.C.E.U. al F. 2, con i sub 1 e 5 della p.IIa 583:

- **sub. 1 - APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO** al piano T. e 1° di 122 mq con balcone di 6,35 mq e corte di pertinenza di 173,50 mq;

- **sub 5 - GARAGE** piano S1 di 55 mq.

### LOCALIZZAZIONE

L'edificio a schiera di cui fanno parte i beni in oggetto è posto all'angolo tra Via A. De Gasperi e Via dell'Artigianato, in un tranquillo contesto residenziale ad est del centro di Servigliano, a meno di 400 ml dal borgo storico e ai limiti dell'area costruita.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Le vie limitrofe al fabbricato sono poco trafficate in quanto interessate da un traffico locale ma l'immobile è comunque ben collegato ai servizi più vicini, al centro urbano, e alla principale via di comunicazione della vallata, la Strada Provinciale 239 (collegamento tra la costa e l'interno).

### L'EDIFICIO

I subalterni oggetto di pignoramento (abitazione e garage) costituiscono una porzione da cielo a terra di una palazzina a schiera di quattro unità abitative disposte su due piani fuori terra. Una rampa di manovra comune, accessibile da Via A. De Gasperi, immette ai relativi quattro garage posti ciascuno sotto l'abitazione di pertinenza e collegati a quest'ultima con scala interna.

Al n. 46 della stessa via un cancello in metallo segna l'ingresso pedonale indipendente alla corte di pertinenza di circa mq 173,50 che circonda l'abitazione sui lati est e sud. Il giardino è delimitato da una recinzione costituita da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in metallo completa di siepe che garantisce riservatezza alla pertinenza rispetto alle vie adiacenti.

Un marciapiede collega l'accesso dalla pubblica via all'ingresso all'abitazione e circonda il piano terra sui lati est e sud con una superficie lastricata di circa 28,20 mq.

L'appartamento occupa la porzione di testa, lato sud, del fabbricato ed è quindi libero sui tre lati est, sud e ovest, godendo dunque di buona esposizione e buona illuminazione degli ambienti interni.

Lo stabile, facente parte di una lottizzazione denominata "Castel Clementino", è stato edificato sulla base della C.E. 34/2000: trattasi dunque di un immobile di recente realizzazione e ottimo stato di conservazione: la struttura è in C.A., le pareti sono rivestite in mattoncino faccia-vista, la copertura è a falde inclinate, completa di manto di tegole, canali di gronda e discendenti pluviali. I balconi sono provvisti di ringhiera in metallo e canale di gronda perimetrale e le finestre in legno a doppio vetro hanno persiane in alluminio con alette orientabili. Il portoncino blindato di ingresso all'abitazione è protetto da una tettoia in legno con manto di tegole.

### APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO al P.T-1° (SUB 1) con GARAGE al PS1 (sub. 5)

L'unità abitativa ha una superficie lorda di 122 mq e un balconcino di mq 6,35.

Il lato nord è in adiacenza con l'unità abitativa confinante, i lati est e sud affacciano sulla corte privata mentre il lato ovest sulla rampa di accesso ai garage.

La distribuzione interna prevede al piano terra ingresso, soggiorno, zona pranzo e cucina disposti in un unico ambiente di 43,15 mq articolato intorno alla scala interna che collega il piano garage e i due piani abitativi. Nell'angolo nord ovest del piano terra è stato ricavato un bagno di servizio di mq 3,35, completo di doccia, con disimpegno di mq 1,55.

La scala con ringhiera metallica posta di fronte all'ingresso dell'abitazione porta al piano superiore ove la zona notte è organizzata intorno al disimpegno di 4,20 mq che immette nei quattro ambienti così articolati: una camera di mq 13,80, uno studio di 8,20 mq, una camera matrimoniale di mq 15,60 con accesso al balconcino di 6,35 mq ed un bagno di 6,30 mq completo di vasca.

Una botola nel soffitto del disimpegno immette al sottotetto non abitabile.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

L'abitazione di recente edificazione si presenta ottimo stato di conservazione, completa di finiture e impianti, con camino a camera chiusa nel soggiorno, climatizzazione zona notte e impianto fotovoltaico con i pannelli disposti sulla falda ovest del tetto di pertinenza.

Entrambe i piani presentano il pavimento con lo stesso rivestimento in gress completo di battiscopa, così come la scala di collegamento: i bagni e la cucina hanno un rivestimento ceramico anche sulle pareti. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta in un locale tecnico nel garage e radiatori in ghisa. Un citofono collega l'esterno e i due piani dell'unità abitativa.

Dal piano terra un vano scala chiuso con porta in legno conduce al sottostante garage di 42,75 dotato di serranda metallica basculante motorizzata. Tra la scala e la parete ovest è stato ricavato un locale tecnico-lavanderia di 4,20 mq nel quale è installata la caldaia che serve l'appartamento sovrastante.

Il garage, con pavimentazione ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati è completo di impianto elettrico e idrico.

L'altezza interna dei locali è m 2,70 per il piano terra e primo, m 2,50 per il piano garage.

Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.

### QUESITO 3

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

L'edificio nel quale si trovano i subalterni oggetto di perizia fa parte di un piano di lottizzazione PEEP realizzato a partire dal 2000, e la P.Illa 583 del Foglio 2 sulla quale insiste l'immobile è stata censita nel Catasto Fabbricati in data 25/05/2001, con costituzione in data 18/09/2001 dei sub. 1 e 5, beni oggetto di pignoramento.

### QUESITO 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;





## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

TITOLI ABILITATIVI ( vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n°3)

In base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Servigliano l'edificio di cui fanno parte i subalterni oggetto di perizia insiste sulla P.lla 583 del foglio 2 rientrante in un piano PEEP approvato con deliberazione n 24 del 21/5/1991, approvata dal Comitato di Controllo della Regione Marche nella seduta del 23/7/1991 n 6550. La suddetta area è stata inoltre oggetto di convenzione ai sensi della legge 865/91 in base ad atto del Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. 140802 trascritto a Fermo al R.P. 1502 del 29/03/2001.

L'immobile risulta essere stato edificato in base ai seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n 15/2000;
- Concessione 34/2000 - opere di urbanizzazione;
- pratica n 21/2000 - spostamento di un fosso;
- DIA n 33/2005 – realizzazione lotti;
- DIA n 29/2007 – Variante in corso d'opera;
- PDC n 24/2007- proroga 12 mesi;
- Prot. 2165/14 - Variante per Opere di Urbanizzazione;
- Prot. 2942/2015 - PDC in sanatoria;
- Prot. 420/16 - Richiesta nomina Collaudatore Amministrativo.

### VERTIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE

(Elaborati grafici da rilievo – allegato n°6 e documentazione SUE -allegato 3)

Dal confronto tra gli elaborati grafici del progetto approvato forniti dall'Ufficio tecnico competente del Comune di Servigliano e quanto rilevato dalla sottoscritta all'atto del sopralluogo presso gli immobili da stimare, si rileva che la porzione di immobile corrispondente all'abitazione, – sub 1- e al garage – sub 5 – è sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato salvo che per le seguenti difformità evidenziate nella grafica allegata e documentate mediante immagini fotografiche:

- realizzazione di una finestra rotonda sul prospetto lato ovest al piano terra;
- realizzazione di un locale tecnico-ripostiglio nel garage – sub 5;
- diversa posizione di disimpegno e bagno al piano terra;
- diversa posizione di alcuni divisori e quindi della distribuzione degli ambienti al piano primo.

Come confermato dall'Ufficio Tecnico comunale competente, trattasi di modifiche esterne e interne comunque regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante una SCIA in sanatoria e si stima, in via presuntiva, che il costo per la regolarizzazione possa quantificarsi in € 4.000, cifra comprensiva di spese tecniche e sanzione pecuniaria.

#### QUESITO 5

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



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

In base al PRG vigente la p.lla 583 su cui ricade lo stabile nel quale si trovano i due subalterni oggetto di perizia fa parte di una lottizzazione PEEP e la previsione di piano è ZONA C- ZONE DI ESPANSIONE -, interessata dall'art. 20 delle NTA, più precisamente individuata come SOTTOZONA C1: Sottozone C1 - Residenziali di espansione già convenzionate, sature e/o in via di completamento.

Si allegano TAVOLA DI PIANO, NTA e stralcio estratto dal PRG vigente.

L'edificio fa parte di un piano PEEP approvato con deliberazione n 24 del 21/5/1991, approvata dal Comitato di Controllo della Regione Marche nella seduta del 23/7/1991 n 6550.

### QUESITO 6

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

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE ( documentazione catastale - allegato n° 2)

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Comune di Servigliano (FM) Foglio 2, p.lla 583:

- **locale ad uso autorimessa**, NCEU Foglio 2, p.lla 583, **sub. 5**, piano: S1, C/6, classe 4, consistenza mq 45, sup. catastale tot. Mq 55, rendita Euro 69,17;
- **appartamento per civile abitazione**, NCEU Foglio 2, p.lla 583, **sub. 1**, piano: T-1, A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale tot. Mq 137, escluse le aree scoperte mq 122, rendita Euro 386,05;

Tali porzioni immobiliari sono servite dal seguente subalterno BCNC:

- **sub. 9**, via VIA OBERDAN n. SNC Piano S1-T; B.C.N.C. SPAZIO MANOVRA COMUNE AI SUBB. 5-6-7-8;

Nelle visure catastali aggiornate entrambe i beni risultano intestati a:

- Proprietà 1/1 bene personale.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento fatta salva l'intestazione dei beni in quanto nell'atto del pignoramento risulta quanto segue:

- il **sub 1** - intera piena proprietà di
- il **sub 5** - l'intera piena proprietà di

Relativamente alla planimetria catastale si evidenzia che quest'ultima non è conforme allo stato di fatto che peraltro, come già riferito nella risposta al quesito 5, presenta alcune modifiche esterne/interne rispetto a quanto autorizzato.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Nel dettaglio:

- nella planimetria del sub 1 il bagno ed relativo disimpegno effettivamente realizzati nell'angolo nord ovest del piano terra sono invece rappresentati nell'angolo sud ovest e non viene riportata la piccola finestra che serve il bagno stesso; al piano primo la posizione dei divisori non è perfettamente corrispondente con quanto realizzato;
- nella planimetria del sub 5 non viene indicato un locale tecnico-ripostiglio realizzato lungo la parete nord, tra l'ingresso e la scala interna che collega al sovrastante piano abitativo (sub 1).

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di aggiornamento delle suddette planimetrie.

### QUESITO 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

( vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Data della Trascrizione del Pignoramento: **20/06/2014**.

Nell'atto di pignoramento trascritto il 20/06/2014 R.G. 4320 R.P. 3157 notificato il 28/05/2014 vengono indicati come eseguiti:

intestataria del sub 1 della p.lla 583 in base all'**ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 23/01/2001 rep. n. 153205 trascritto a Fermo, R.G. 7767 **R.P. 5345 del 26/10/2001**;

intestataria del sub 5 della p.lla 583 in base all'**ATTO GIUDIZIARIO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI** del Tribunale di Fermo del 27/06/2013 - rep. n. 1289/13 trascritto a Fermo, R.G. 3079 **R.P. 4166 del 08/08/2013**;

Si precisa che l'ATTO GIUDIZIARIO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI del Tribunale di Fermo del 27/06/2013 - rep. n. 1289/13 trascritto a Fermo, R.G. 3079 R.P. 4166 del 08/08/2013 riguarda il trasferimento della proprietà :

di tutti e due i subalterni (sub. 1 e sub. 5 della p.lla 583); per un errore materiale nella nota di trascrizione R.P. 4166 del 8/8/2013 al posto della p.lla 583 sub 1 viene indicata la p.lla 584 sub 1; tale errore viene successivamente corretto come indicato nelle successive trascrizioni: Trascrizione del 08/04/2022 R.P. 2269 R.G. 3065 e Trascrizione del 12/04/2022 R.P. 2345 R.G. 3168. Nella nota di quest'ultima si riporta:

„LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRODOTTA PER CORREGGERE LA NOTA DEL 08/08/2013 REGISTRO GENERALE N. 6079, REGISTRO PARTICOLARE N. 416 6, PER ERRORE MATERIALE RILEVATO NEL DECRETO DEL TRIBUNALE CIVILE DI FERMO DEL 27/06/2013 N. 1289/2013 R.G. DOVE AL POSTO DELLA PARTICELLA S 83 SUB 1 VENIVA INDICATA LA PARTICELLA 584 SUB 1, GIUSTO DECRETO DI CORREZIONE DEL TRIBUNALE CIVILE DI FERMO IN DATA 21/12/2016, TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 08/04/2022 AI NN. 3065 DI REG. GEN. E 2269 DI REG.PART. CUI ABBIASI P IENO RIFERIMENTO E NELLA CUI NOTA E' STATO INDICATO SOLAMENTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA CORREZIONE (SUB 1). PERTANTO, A MAGGIOR PERSPICUITA', NELLA PRESENTE NOTA VENGONO INDICATI, NELLA CORRETTA INTESTAZIONE CATASTALE, TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI OMOLOGA DEL 27/06/20 13."

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Il caso in oggetto non riguarda comproprietari indivisi dei beni pignorati pertanto non si ritiene necessario prendere in considerazione la divisibilità del bene.

### QUESITO 8

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

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

Si riporta di seguito la ricostruzione delle provenienze a partire dall'atto ultra-ventennale del 1984:

- **19/05/1984 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Renato Marconi di Grottammare rep n. 10613 del 19/05/1984 trascritta a Fermo R.G. 3899 R.P.2891 del 7/06/1984

l'appezzamento di terra identificato al CT al **f. 2 p.lla 102, 307, 306 e 322**, della sup. cat. di ettari 2.70.75 viene trasferito dalla Confraternita di Puro Culto del SS. Sacramento con sede in Servigliano al **COMUNE DI SERVIGLIANO** - intera piena proprietà;

- **5/12/2000 - SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA** del notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. n. 14802 trascritta a Fermo R.G. 2105 R.P. 1502 del 29/03/2001

l'appezzamento di terra identificato al CT al **f. 2 p.lla 532 (are 8,12), 533 (are 8,06), 559 (are 9,20), 562 (are 1,58), 564 (are 0,50) e 568 (are 0,05)** viene trasferito dal **COMUNE DI SERVIGLIANO** alla Società Coopertiva Edilizia a r.l. Castel Clementino con sede in Servigliano - intera piena proprietà;

- **23/10/2001 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. n. 153205 trascritta a Fermo R.G. 7767 **R.P. 5345 del 26/10/2001.**

l'intera proprietà delle unità immobiliari in Servigliano, via Oberdan snc distinte al Catasto Fabbricato al **Foglio 2, p.lla 583 sub 1, A/2** di vani 6,5 e **sub 5 C/6** di 45 mq viene trasferita dalla Società Coopertiva Edilizia a r.l. Castel Clementino al sig.

ii.

- **27/06/2013 - ATTO GIUDIZIARIO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI** del Tribunale Civile di Fermo rep. n. 1289/19 trascritta a Fermo R.G. 6079 **R.P. 4166 del 8/8/2013.**

l'intera proprietà delle unità immobiliari in Servigliano, via Oberdan snc distinte al Catasto Fabbricato al **Foglio 2, p.lla 583 sub 1, A/2** di vani 6,5 e **sub 5 C/6** di 45 mq viene trasferita come bene personale alla Sia.ra

Trascrizione del 08/04/2022 R.P. 2269 R.G. 3063,

Trascrizione del 12/04/2022 R.P. 2345 R.G. 3168.





## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Come già riferito nella risposta precedente, si precisa che l'ATTO GIUDIZIARIO DI VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI del Tribunale di Fermo del 27/06/2013 - rep. n. 1289/13 trascritto a Fermo R.G. 3079 R.P. 4166 del 08/08/2013 riguarda il trasferimento della proprietà alla \_\_\_\_\_ di tutti e due i subalterni (sub. 1 e sub. 5 della p.lla 583): per un errore materiale nella nota di trascrizione R.P. 4166 del 8/8/2013 al posto della p.lla 583 sub 1 viene indicata la p.lla 584 sub 1; tale errore viene successivamente corretto come indicato nelle successive trascrizioni: Trascrizione del 08/04/2022 R.P. 2269 R.G. 3065 e Trascrizione del 12/04/2022 R.P. 2345 R.G. 3168. Nella nota di quest'ultima si riporta: „LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE VIENE PRODOTTA PER CORREGGERE LA NOTA DEL 08/08/2013 REGISTRO GENERALE N. 6079, REGISTRO PARTICOLARE N. 416 6, PER ERRORE MATERIALE RILEVATO NEL DECRETO DEL TRIBUNALE CIVILE DI FERMO DEL 27/06/2013 N. 1289/2013 R.G. DOVE AL POSTO DELLA PARTICELLA 5 83 SUB 1 VENIVA INDICATA LA PARTICELLA 584 SUB 1, GIUSTO DECRETO DI CORREZIONE DEL TRIBUNALE CIVILE DI FERMO IN DATA 21/12/2016. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 08/04/2022 AI NN. 3065 DI REG. GEN. E 2269 DI REG.PART. CUI ABBIASI P IENO RIFERIMENTO E NELLA CUI NOTA E' STATO INDICATO SOLAMENTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA CORREZIONE (SUB 1). PERTANTO, A MAGGIOR PERSPICUITA', NELLA PRESENTE NOTA VENGONO INDICATI, NELLA CORRETTA INTESTAZIONE CATASTALE, TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DEL DECRETO DI OMOLOGA DEL 27/06/20 13.”

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sugli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

**R.G. 4320 R.P. 3157 del 20/06/2014 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto del Tribunale di Fermo del 30/05/2014 rep. n. 1424/2014**

- a favore di Banca dell'Adriatico Spa con sede in AP
  - contro \_\_\_\_\_
- pignoramento dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in Servigliano Via Oberdan - C.F. Foglio 2 p.lla 583
- SUB 1 -A/2 di 6,5 vani - intera piena proprietà di \_\_\_\_\_
  - SUB 5 -C/6, 45 mq - intera piena proprietà di S \_\_\_\_\_

**R.G. 6767 R.P. 983 del 25/09/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep n. 776/2013 del 24/09/2013**

- a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona
  - contro \_\_\_\_\_
- ipoteca, tra gli altri beni, sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Servigliano Via Oberdan snc - C.F. Foglio 2 p.lla 583 SUB 1 -A/2 di 6,5 vani al piano T-1.

**R.G. 6766 R.P. 982 del 25/09/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE - decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep n. 776/2013 del 24/09/2013**

- a favore di Banca delle Marche Spa con sede in Ancona
  - contro \_\_\_\_\_
- ipoteca, tra gli altri beni, sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Servigliano Via Oberdan snc - C.F. Foglio 2 p.lla 583 SUB 1 -A/2 di 6,5 vani.

**R.G. 5434 R.P. 791 del 22/07/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE - decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep n. 242 del 2/07/2013**

- a favore di Si.De.Pel Spa con sede in Montegranaro
  - contro \_\_\_\_\_ era piena proprietà
- ipoteca sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Servigliano Via Oberdan snc - C.F. Foglio 2 p.lla 583 SUB 1 -A/2 di 6,5 vani e p.lla 583 sub 5 - C/6 di 45 mq.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

### R.G. 7768 R.P. 1408 del 26/01/2001 - IPOTECA VOLONTARIA

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO SPA con sede in AP
- contro l'intera piena proprietà delle unità immobiliari in Servigliano Via Oberdan snc - C.F. Foglio 2 p.lla 583 SUB 1 -A/2 di 6,5 vani e p.lla 583 sub 5 - C/6 di 45 mq.

#### QUESITO 9

provveda l'esperto determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

## VALORE DEGLI IMMOBILI

### CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

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

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

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

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:



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

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

**TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
<b>QUALIFICAZIONE AMBIENTALE</b>		
pregio	1,02	
buono	1,01	1,01
normale	1,00	
degradato	0,99	
<b>VICINANZA AL VERDE</b>		
ottimo	1,02	1,02
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
<b>VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI</b>		
ottimo	1,02	
buono	1,01	1,01
normale	1,00	
carente	0,99	
<b>1° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>1,04</b>
<b>CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</b>		
<b>TIPOLOGIA</b>		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	
<b>QUALITA' TIPOLOGICA</b>		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	1,02
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	
<b>STATO CONSERVATIVO</b>		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	1,05
Normale	1,00	



# R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

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

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa





## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

Degradato	0,96	
<b>LUMINOSITA'</b>		
Elevato	1,02	1,02
Buono	1,00	
Medio	0,98	
Scarso	0,95	
<b>III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE</b>		<b>1,16</b>
Prodotto tra i tre coefficienti individuati =	I° x	1,04 x
I° x II° x III° =	II° x	1,09 x
<b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>	III° =	1,16 =
	<b>C.G.M.</b>	<b>1,31</b>

\* prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

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

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

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a **€ 1.111,00**.

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

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

$$A \times B = C$$

A	B	C
Coefficiente globale di merito	Prezzo unitario medio di riferimento	<b>PREZZO UNITARIO DEL BENE</b>
1,31	€ 1.111,00	<b>€ 1.455,41</b>



**d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.**

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

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

Compendio immobiliare composto da porzioni di un immobile in Servigliano, Via A. De Gasperi (già Via Oberdan) – N.C.E.U. foglio 2 p.lla 583:

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE - sub. 1 - Cat. A/2 - PIANO TERRA E PRIMO
- GARAGE – sub 5 – Cat. C/6 – PIANO S1

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1- APPARTAMENTO (sub 1)			
Superficie abitazione	Mq 122	1,00	Mq 122,00
Balcone	Mq 6,35	0,25	Mq 1,59
Corte di pertinenza pavimentata scoperta	Mq 28,2	0,25 fino a 25 mq ( x25 mq )	Mq 6,25
		0,10 per l'eccedenza (x3,20 mq )	Mq 0,32
corte residua – giardino	Mq 145,30	0,15 fino a 25 mq ( x25 mq )	Mq 3,75
		0,10 per l'eccedenza (x120,30mq )	Mq 12,03
<b>Totale APPARTAMENTO -sub 1</b>			<b>145,94</b>
2- GARAGE (sub 5)	Mq 55	0,5	Mq 27,50
<b>Totale GARAGE</b>			<b>27,50</b>

Si procede con il calcolo del valore complessivo dei beni moltiplicando il valore unitario per le superfici commerciali, ottenendo gli importi totali ai quali vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( riduzione del 10%) - e sottratte le spese ( per la regolarizzazione edilizia - € 3.500- e per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

### CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
<b>1 - APPARTAMENTO sub 1</b>	<b>173,50</b>	<b>1.079,40</b>	<b>187.159,01</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-21.239,89
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 3.500			-3.500,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>			<b>187.159,01</b>

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
<b>2 - GARAGE sub 5</b>	<b>27,5</b>	<b>1.455,40</b>	<b>36.021,40</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-4.002,38
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>			<b>36.021,40</b>

### VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

<b>LOTTO UNICO</b>		VALORE €
<b>Plena proprietà degli immobili siti in SERVIGLIANO, Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan) - N.C.E.U. Foglio 2 p.lla 583:</b>		
<b>1</b>	<b>APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE - sub. 1-</b> al piano I. e 1° di 122 mq con balcone di 6,35 mq e corte di pertinenza di 173,50 mq, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 137, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 122, Rendita € 386,05;	187.159,01
<b>2</b>	<b>GARAGE - sub 5 -</b> piano S1 di 55 mq, Cat. C/6, classe 4, mq 45, Sup. Catastale Tot. Mq 55, Rendita € 69,72.	36.021,40
<b>VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>		223.180,40 arrotondato a <b>€ 223.200,00</b>

**VALORE TOTALE DEL LOTTO = € 223.200,00**



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 119/14

L'intera piena proprietà del compendio è in capo alla

### LOTTO UNICO

**Piena proprietà degli immobili siti in SERVIGLIANO, Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan) - N.C.E.U. Foglio 2 p.lla 583:**

- **sub. 1 - APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO** al piano T. e 1° di 122 mq con balcone di 6,35 mq e corte di pertinenza di 173,50 mq, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 137, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 122, Rendita € 386,05;  
- **sub 5 - GARAGE** piano S1 di 55 mq, Cat. C/6, classe 4, mq 45, Sup. Catastale Tot. Mq 55, Rendita € 69,72.

**€ 223.200,00**

### QUESITO 10

provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO:

### LOTTO UNICO

**Piena proprietà degli immobili siti in SERVIGLIANO, Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan) - N.C.E.U. Foglio 2 p.lla 583:**

- **sub. 1 - APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO** al piano T. e 1° di 122 mq con balcone di 6,35 mq e corte di pertinenza di 173,50 mq, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 137, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 122, Rendita € 386,05;  
- **sub 5 - GARAGE** piano S1 di 55 mq, Cat. C/6, classe 4, mq 45, Sup. Catastale Tot. Mq 55, Rendita € 69,72.

**€ 223.200,00**





**QUESITO 11**

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

**STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (vedi allegato n°5)**

Nell'unità abitativa oggetto di perizia risultano residenti la Sig.ra  
suoi due figli

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio di due piano fuori terra comprendente quattro unità abitative a schiera, con accesso pedonale indipendente: i garage sono posti al piano interrato, ciascuno sotto all'abitazione di pertinenza, e sono accessibili mediante rampa di manovra comune.

Da quanto riferito alla sottoscritta le spese condominiali si limitano a quelle per la luce dello spazio comune (rampa garage) ed ammontano a circa € 120 annuali per unità abitativa.

Non risulta ci siano spese straordinarie deliberate né spese condominiali non pagate.

**QUESITO 12**

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

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



**CONCLUSIONI**

Manifesto d'asta:

Piena proprietà dei beni individuati nel seguente lotto unico:

<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>Piena proprietà degli immobili siti in SERVIGLIANO, Via A. De Gasperi n. 46 (già Via Oberdan) - N.C.E.U. Foglio 2 p.IIIa 583:</b> <b>- sub. 1 - APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO</b> al piano T. e 1° di 122 mq con balcone di 6,35 mq e corte di pertinenza di 173,50 mq, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 137, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 122, Rendita € 386,05; <b>- sub 5 - GARAGE</b> piano S1 di 55 mq, <b>Cat. C/6, classe 4, mq 45, Sup. Catastale Tot. Mq 55, Rendita € 69,72.</b>	<b>€ 223.200,00</b>

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

Porto San Giorgio, li 11/11/2022

Il Perito Estimatore  
Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborati grafici – planimetrie stato attuale/opere in diffomità

