

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 34/2017

Procedura promossa da:

contro

G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

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



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giorgia Cecchini dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 34/2017**

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

residente nel Comune di MONTE URANO (FM)
VIA INCANCELLATA N. 105

residente nel Comune di MONTE URANO (FM)
VIA INCANCELLATA N. 105

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 13/03/2022, e, avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 06/04/2022, 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 16/03/2017 del Notaio Maria Landolfo di Castel Volturno.

....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: **08/03/2017** R.G. 1805 R.P. 1304.

Pignoramento su:

- intera proprietà dell'unità immobiliare in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 (in catasto Contrada San FGiovanni n. 24/b) N.C.E.U. **Foglio 9 p.lla 67 sub 1**, ctg A/3, classe 2 piano T.-1°-2° mq 100, vani 4, r.c. Euro 126,02 derivante dalla soppressione del primitivo immobile Foglio 9 p.lla 125 sub 2 giusto ampliamento del 30/01/2007 protocollo n AP002096;

Nell'atto di pignoramento vengono indicati come intestatari del bene:

La certificazione delle iscrizioni contro risale a due atti di provenienza trascritti in data 25/05/1983 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 25/05/1983 in poi, citati nella suddetta certificazione e riscontrati nella documentazione reperita dalla sottoscritta:

- **15/03/2007 - SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. n. 1211545/27033 trasc. a Fermo, R.G. 3241 **R.P. 2020 del 21/03/2007** con la quale gli esecutati hanno acquistato l'intero immobile pignorato per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno, dichiarandosi entrambi in separazione dei beni, dalle signore
- **09/05/1983 - ATTO DI DIVISIONE** del Notaio Adalberto Danielli rep. n. 39694/7962 trascr. a Fermo, R.G. 2882 **R.P.2120 del 25/05/1983** con il quale
- **09/05/1983 - ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA** del Notaio Adalberto Danielli rep. n. 39694/7962 trascr. a Fermo, R.G. 2881 **R.P. 2119 del 25/05/1983** con il quale
G.E.: Dott.ssa Giorgia Cecchini Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa



ricevono la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno e

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 è stato depositato l'estratto di mappa catastale con evidenziata la P.Ila 67 del Foglio 9. Non risultano allegate alla certificazione visure catastali attuali (aggiornate a quella data) o storiche.

I dati catastali indicati nella stessa certificazione sono i seguenti:

- N.C.E.U. **Foglio 9 p.Ila 67 sub 1**, ctg A/3, classe 2 piano T.-1°-2° mq 100, vani 4, r.c. Euro 126,02 derivante dalla soppressione del primitivo immobile Foglio 9 p.Ila 125 sub 2 giusto ampliamento del 30/01/2007 protocollo n AP002096.

*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.

Dalla documentazione rilasciata su richiesta della sottoscritta dall'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Monte Urano risulta quanto segue:

gli esecutati sono tra loro coniugati e sono entrambi residenti presso l'immobile pignorato insieme ai loro tre figli.

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

*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 Monte Urano, su richiesta dell'ES, ha dichiarato che non è stato possibile rilasciare l'estratto di matrimonio ...*"in quanto gli esecutati sono cittadini extracomunitari, non hanno l'atto di matrimonio trascritto in Italia."*



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.

Gli esecutati hanno dichiarato di essere tra loro coniugati in regime di separazione dei beni. Il pignoramento è stato notificato ad entrambi nel mese di gennaio 2017.

Compiuto questo preliminare controllo:

QUESITO 1

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

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

Il pignoramento riguarda il seguente bene immobile:

piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 consistente in:

- **porzione di immobile da cielo a terra ad uso abitativo** disposta su tre livelli, piano S1, T e sottotetto, con corte di pertinenza, censita al NCEU al Foglio 9, **p.lla 67 sub 1**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02;

L'abitazione impegna la porzione nord est di un maggior fabbricato prospiciente Via Incancellata conosciuto come "Vecchia Casa Piergentili Romanella".

confini:

la proprietà oggetto di perizia verso sud è in aderenza con la p.lla 141 di altra proprietà, anch'essa facente parte del fabbricato conosciuto come "Vecchia Casa Piergentili Romanella"; verso ovest confina con Via Incancellata mentre per gli altri due lati, nord ed est, rispettivamente con le p.lle 344 e 601 di altra proprietà. La porzione di fabbricato corrispondente al sub 1 è in aderenza sul lato sud, affaccia su via Incancellata a ovest mentre sulla corte di pertinenza con gli altri due lati.

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:

Porzione di immobile da cielo a terra a destinazione abitativa in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 - piani S1, T. e sottotetto, con corte di pertinenza.

N.C.E.U. al Foglio 9 **p.lla 67 sub 1**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02.



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 a destinazione abitativa in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 - piani S1, T. e sottotetto, con corte di pertinenza.

N.C.E.U. al Foglio 9 **p.lla 67 sub 1**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02.

LOCALIZZAZIONE

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto è sito nel comune di Monte Urano al n. 105 di via Incancellata, via che collega il centro urbano con Campiglione di Fermo e la strada Mezzina: l'immobile dista circa un km dal borgo storico ed è ai limiti dell'area edificata.

L'EDIFICIO

La corte di pertinenza, di circa 148 m di superficie, cinge la porzione di immobile oggetto di perizia sui lati nord e est, ed è parzialmente recintata con rete metallica. L'accesso è pedonale, da via Incancellata, ed il percorso è in pendenza, parzialmente lastricato a gradoni fino al piano S1. Il terreno circostante l'abitazione è poco curato, incolto, parzialmente ricoperto da pavimentazione in cemento, ingombro di materiali vari depositati intorno all'edificio.

Un cancelletto metallico immette nell'area che circonda l'abitazione: quest'ultima è disposta su tre livelli, piano S1, T e 1° (sottotetto). I primi due sono collegati da una scala esterna mentre al terzo livello si accede mediante scala a chiocciola interna all'abitazione.

L'edificio è in muratura portante intonacata, con solai di interpiano e copertura in legno: il tetto è coperto da manto di coppi completo di canali e discendenti pluviali in lamiera. Nel complesso il fabbricato si presenta in condizioni generali mediocri e cattivo stato di manutenzione e conservazione benché nel 2007 sia stata presentata una DIA per un intervento di restauro e risanamento conservativo: di fatto l'intera porzione corrispondente al sub 1 necessita di un significativo intervento di ristrutturazione completa.

L'abitazione è così distribuita:

– piano S1: dalla corte pavimentata in cemento si accede direttamente al soggiorno di mq 12,60 (h= m 2,35) dal quale si passa alla cucina di mq 12,20 (h= 2,5 m con una porzione ribassata da contro-soffitto in cartongesso). Dal soggiorno si accede anche ad un piccolo bagno con doccia che è stato realizzato DOPO IL 2007 senza autorizzazione e che, come meglio specificato nella risposta al seguente quesito, non risulta sanabile e pertanto dovrà essere demolito.



– Piano T: una scala esterna a due rampe con ringhiera in metallo conduce dalla corte di pertinenza ad un pianerottolo che immette al piano terra: si accede alla prima stanza da letto di mq 12,45 (h= m 2,35) dalla quale si passa alla seconda camera di 13,10 mq: da quest'ultima una porta consente l'accesso ad un piccolo bagno di mq 2,93 (h med = m 2,20), con lavabo, w.c., bidet e doccia a pavimento, posto a quota inferiore rispetto allo stesso piano terra e ricavato in un volume parallelepipedale poggiato sul prospetto nord del fabbricato (superfettazione). Dalla seconda camera, mediante una scala a chiocciola in metallo si sale al piano sottotetto.

– Piano 1° -Sottotetto: un unico vano a pianta rettangolare di complessivi mq 26 circa con altezza media paria a 1,95m.

All'esterno alcuni vani ripostiglio sono stati ricavati nel sottoscala e al di sotto del volume corrispondente al bagno del piano terra.

Gli ambienti interni sono intonacati/tinteggiati e pavimentati, nei bagno e in cucina sono presenti rivestimenti in ceramica. I soffitti presentano le travi in legno a vista. Porte interne ed esterne, così come gli infissi, sono di vario tipo, legno, alluminio, pvc, sicuramente datati e in alcuni casi di recupero, adattati alla necessità.

Per quanto riguarda gli impianti l'abitazione è dotata di impianto elettrico/illuminazione e idrico. Non è allacciata alla rete del gas-metano (la cucina è alimentata da bombole-gas): il riscaldamento degli ambienti è affidato al piano S1 ad un caminetto e a un condizionatore, al piano terra ad una vecchia stufa economica, al piano sottotetto a stufette elettriche. Non c'è acqua calda sanitaria se non nel bagno piano terra ove è installato un boiler elettrico.

Le condizioni generali qualitative e di conservazione di materiali, finiture e impianti sono mediocri se non pessime: l'immobile necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e ammodernamento sia per quanto riguarda strutture e finiture che per la dotazione impiantistica: andrebbe peraltro risolta separazione tra la zona giorno e la zona notte attualmente collegate solo da scala esterna.

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 trova il subalterno oggetto di perizia è certamente di edificazione ante '67 ed era conosciuto come "vecchia casa Piergentili/Romanella". Il fabbricato originario a più piani è stato nel tempo suddiviso in diverse porzioni indipendenti da cielo a terra. Per quella ad est, corrispondente al sub 1, non è stato possibile rintracciare presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Urano atti autorizzativi o pratiche edilizie se non una DIA prot. 4347 del 30/03/2007 per restauro e risanamento conservativo.



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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

In base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Monte Urano, l'unica pratica edilizia rintracciata sull'immobile oggetto di perizia è una DIA prot. n. 4347 del 30/03/2007 per restauro e risanamento conservativo.

Non sono stati allegati elaborati grafici alla pratica edilizia citata pertanto l'unica documentazione ufficiale che indica la consistenza e la distribuzione degli ambienti da stimare è la planimetria catastale datata 30/01/2007.

L'edificio risulta mancante di richiesta di agibilità.

VERTIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE

(Elaborati grafici da rilievo – allegato n°6 e documentazione catastale -allegato 2)

Come già riferito non esistono pratiche edilizie che riportino graficamente uno stato autorizzato per l'immobile oggetto di perizia edificato ante '67.

L'unica documentazione ufficiale che indica la consistenza e la distribuzione degli ambienti da stimare è costituita dalla planimetria catastale datata 30/01/2007 e la documentazione fotografica allegata alla DIA dello stesso anno.

Dal confronto tra tale documentazione e quanto rilevato dalla sottoscritta all'atto del sopralluogo presso lo stesso edificio si riscontrano le seguenti difformità:

1. Una delle due finestre del piano secondo sottotetto, quella vicina all'angolo sud-est, è stata chiusa con la realizzazione di una nicchia interna.
2. al piano S1 un accessorio posto sul lato est del fabbricato (presumibilmente un ricovero animali coperto con tettoia) è stato sostituito da un volume più ampio e chiuso nel quale è stato realizzato un bagno collegato all'interno dell'abitazione, sempre al piano S1, con l'apertura di una porta nella parete perimetrale nord del soggiorno.

Tali modifiche sono state apportate dopo la presentazione della DIA del 2007 in quanto la documentazione fotografica allegata alla stessa pratica evidenzia ancora prospetti coerenti con la planimetria catastale. L'ampliamento effettuato per la realizzazione del bagno di fatto non compare nemmeno nella mappa catastale.



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 34/2017

Come confermato dall'Ufficio Tecnico comunale competente, relativamente alla possibilità di sanare tali difformità si riferisce quanto segue:

1. - modifica prospettica - risulta regolarizzabile in base al D.P.R. 380/01 con un costo quantificabile in € 2.000, cifra comprensiva di spese tecniche e sanzione pecuniaria.
2. - trasformazione dell'accessorio in bagno al piano S1 - tale intervento non risulta sanabile: la trasformazione del manufatto originario ha comportato una modifica volumetrica dell'edificio ed il mancato rispetto dei distacchi dai confini. Pertanto è necessario riportare la situazione allo stato originario ed il costo per tale interventi si stima nell'ordine di € 3.000 comprensivo di opere di demolizione e murarie, spese tecniche e sanzione pecuniaria.

IL COSTO COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE SI STIMA IN VIA PRESUNTIVA IN € 5.000.

QUESITO 5

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

In base al PRG vigente la p.lla 67 su cui ricade lo stabile nel quale si trova il subalterno oggetto di perizia fa parte di una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B – PARTI CONSOLIDATE RESIDENZIALI / TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITÀ, DI COMPLETAMENTO, interessata dagli artt. 71 e 72 delle NTA.

Si allegano stralci del PRG e relative NTA vigenti.

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)

L'immobile oggetto di perizia è attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Dati della richiesta	Comune di MONTE URANO (Codice:F653)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 9 Particella: 67 Sub.: 1

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	67	1			A/3	2	4 vani	Totale: 100 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 126,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA SAN GIOVANNI n. 24/B Piano T-1 - 2											
Notifica		Partita											
Annotazioni		classamento e rendita validati											



Tale bene deriva dalla soppressione del primitivo immobile Foglio 9 p.lla 141 sub 2 (ex p.lla 125 sub 2).

Nell'atto di pignoramento vengono indicati come intestatari del bene:

I dati catastali attuali corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento e riportano l'immobile in C.da San Giovanni al N. 24/B mentre attualmente l'abitazione viene indicata al n. 105 di Via Incancellata nel Comune di Monte Urano.

In relazione alla rettifica della planimetria e della mappa catastale si sottolinea quanto segue: le stesse non riportano il volume del bagno realizzato abusivamente sul lato nord dell'edificio: tale superfetazione, come già precisato, non è sanabile e dovrà essere rimossa riportando la situazione allo stato ante operam, cioè nuovamente coerente con la grafica catastale.

Pertanto si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di aggiornamento della grafica catastale di cui sopra.

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: **08/03/2017** R.G. 1805 R.P. 1304.

Nell'atto di pignoramento trascritto il **08/03/2017** R.G. 1805 R.P. 1304 e notificato il 12/01/2007 vengono indicati come esecutati i coniugi:

Il caso in oggetto non riguarda comproprietari indivisi del bene pignorato 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 dagli atti trascritti dal 25/05/1983 in poi citati nella certificazione notarile e riscontrati nella documentazione reperita dalla sottoscritta:

- **09/05/1983 – ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA** del Notaio Adalberto Danielli rep. n. 39694/7962 trascr. a Fermo, R.G. 2881 **R.P. 2119 del 25/05/1983** con il quale ricevono la quota di 2/9 di piena proprietà ciascuno riceve la quota di 5/9 di piena proprietà da
- **09/05/1983 – ATTO DI DIVISIONE** del Notaio Adalberto Danielli rep. n. 39694/7962 trascr. a Fermo, R.G. 2882 **R.P.2120 del 25/05/1983** con il quale divengono proprietarie per divisione da loro stesso termine il 28/03/1951 dello stesso bene allora individuato dal sub 2 della p.lla 125;
- **15/03/2007 - SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** del Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep. n. 1211545/27033 trascr. a Fermo, R.G. 3241 **R.P. 2020 del 21/03/2007** con la quale gli esecutati hanno acquistato l'intero immobile pignorato per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, dichiarandosi entrambi in separazione dei beni, dalle

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sull'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

R.G. 1805 R.P. 1304 del 08/03/2017 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto del Tribunale di Fermo del 28/01/2017 rep. n. 77

pignoramento dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in MONTE URANO Via Incancellata n. 105 – Foglio 9 p.la 67 sub 1 - A/3 di 4 vani
- 1/2 piena proprietà di
- 1/2 piena proprietà di

R.G. 3242 R.P. 704 del 21/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

unità immobiliare in MONTE URANO Via Incancellata n. 105 – Foglio 9 p.la 67 sub 1 - A/3 di 4 vani
- 1/2 piena proprietà di
- 1/2 piena proprietà di



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

	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
CARATTERISTICHE DELLA ZONA		
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	0,99
I° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA		0,99
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	0,98
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	0,87
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE		



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 34/2017

DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO		0,85
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	
medie	1,00	1,00
grandi	0,97	
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Scarso	0,95	0,95
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	0,87
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	0,85
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	
Buono	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
VISUALE		
Di pregio	1,02	
Buona	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,98	
Degradato	0,96	



LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,95	
III° COEFFICIENTE*		0,69
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
Prodotto tra i tre coefficienti individuati =	I° x	0,99 x
I° x II° x III° =	II° x	0,85 x
COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO	III° =	0,69 =
	C.G.M.	0,58

* 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 **€ 812,00**.

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	PREZZO UNITARIO DEL BENE
0,58	€ 812,00	€ 470,96



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

Porzione di immobile da cielo a terra a destinazione abitativa in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 - piani S1, T. e sottotetto, con corte di pertinenza.

N.C.E.U. al Foglio 9 **p.lla 67 sub 1**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02.

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1- APPARTAMENTO (sub 1)			
Piano S1	Mq 40	1,00	Mq 40,00
Piano T	Mq 37,75	1,00	Mq 37,75
Piano 1° sottotetto h >1,5 m	Mq 24,15	0,35	Mq 8,45
Piano 1° sottotetto h <1,5 m	Mq 10,25	0,15	Mq 1,54
Balcone	Mq 1,9	0,25	Mq 0,48
Ripostigli esterni	Mq 4,70	0,1	Mq 0,47
Corte di pertinenza mq 148	Mq 25	0,15 fino a 25 mq (x25 mq)	Mq 3,75
	Mq 123	0,10 per l'eccedenza (x3,20 mq)	Mq 12,30
Totale abitazione con corte -sub 1			Mq 104,74

Si procede con il calcolo del valore complessivo del bene 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 - € 5.000- e per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.



CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
Abitazione con corte -sub 1	104,74	470,96	49.326,00
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-4.932,60
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 5.000			-5.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE			38.893,40 arrotondato a € 38.900,00

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'abitazione sita in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 - N.C.E.U. Foglio 9 p.lla 67 sub 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02.	
Porzione di immobile da cielo a terra a destinazione abitativa con corte di pertinenza mq 148	
Abitazione disposta su tre piani per complessivi mq 112,15 : Piano S1 – SUL mq 40, Piano T – SUL mq 37,75, Piano 1° - SUL mq 34,40	
Ripostigli esterni mq 4,70	
VALORE TOTALE DEL LOTTO	€ 38.900,00

L'intera piena proprietà del compendio è in capo ai signori:

–

–



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 dell'abitazione sita in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 - N.C.E.U. Foglio 9 p.lla 67 sub 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02.

Porzione di immobile da cielo a terra a destinazione abitativa con **corte di pertinenza mq 148**

Abitazione disposta su tre piani per **complessivi mq 112,15** :
Piano S1 – SUL mq 40, Piano T – SUL mq 37,75, Piano 1° - SUL mq 34,40

Ripostigli esterni mq 4,70

VALORE TOTALE DEL LOTTO

€ 38.900,00

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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 gli esecutati con i loro tre figli.



Si precisa che la corte di pertinenza presenta una recinzione interna rispetto ai confini indicati nella mappa catastale (p.lla 67): tale recinzione in rete metallica lascia sul lato nord, in adiacenza con la limitrofa p.lla 344, un passaggio pedonale in discesa di collegamento per le corti sottostanti di altra proprietà.

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 del bene individuato nel seguente lotto unico:

LOTTO UNICO	
Piena proprietà dell'abitazione sita in Monte Urano, Via Incancellata n. 105 - N.C.E.U. Foglio 9 p.lla 67 sub 1, Cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Catastale Tot. Mq 100, Sup. Cat. Tot. Escluse aree scop. Mq 89, Rendita Euro 126,02.	
Porzione di immobile da cielo a terra a destinazione abitativa con corte di pertinenza mq 148	
Abitazione disposta su tre piani per complessivi mq 112,15 : Piano S1 – SUL mq 40, Piano T – SUL mq 37,75, Piano 1° - SUL mq 34,40	
Ripostigli esterni mq 4,70	
VALORE TOTALE DEL LOTTO	€ 38.900,00

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

Porto San Giorgio, lì 29/06/2023

Il Perito Estimatore
Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

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

