

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 33/2017

Procedura promossa da:

CONDOMINIO VILLA ROSA

Fermo, c.f. 90025820441

contro

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 fax 0734.674312
e-mail archannalisadannessa@libero.it
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it



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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 33/2017**

CREDITORE PROCEDENTE: **CONDOMINIO VILLA ROSA**

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 09/03/2022 e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 16/03/2022 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 07/03/1917 del Notaio Francesco Ciuccarelli.

....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: **13/02/2017** R.G. 945 R.P. 637.

Pignoramento su:

- intera piena proprietà su porzioni di fabbricato a Fermo in Viale Nicola Ciccolungo 51, C.F. Foglio 60, **p.lla 691 sub 6, Cat. A/2**, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, rendita catastale euro 400,25.

Nell'atto di pignoramento viene indicata come intestataria dei beni:



La certificazione delle iscrizioni contro risale ad un atto di acquisto a rogito del Notaio Lorenzo Ciuccarelli del 3/8/1990 rep. 62398/17770, trascritto a Fermo il 14/08/1990 R.P. 3981, R.G. 5408 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.

Come già specificato, dalla documentazione risulta solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto ultraventennale dell'immobile R.P. 3981, R.G. 5408 del 14/08/1990 - atto di acquisto a rogito del Notaio Lorenzo Ciuccarelli del 3/8/1990 rep. 62398/17770.

- **14/08/1990 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio Renato Lorenzo Ciuccarelli di

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.



Non risulta essere stata depositata una visura storica relativa all'immobile risalente ante ventennio.

*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 dell'esecutata.

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.

(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.*



(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.

Cc

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 DEL BENE 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 Fermo, Viale Ciccolungo n. 51, costituita da un **appartamento al piano secondo, con annesso ripostiglio al piano terra**, censito al NCEU al Foglio 60, **p.lla 691 sub 6, Cat. A/2**, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, rendita catastale euro 400,25.

confini:

- l'appartamento al piano secondo è libero sui lati nord-est (affaccio su scarpata verde piantumata con essenze ad alto fusto) e sud-est (affaccio su corte – sub 17- insistente sulla stessa p.lla 691 e vista su edificio condominiale limitrofo) e sud-ovest (affaccio su Viale Ciccolungo) mentre per il lato nord-ovest è confinante con la scala condominiale (sub 22) e con un'unità abitativa di altra proprietà (il sub 7);
- il ripostiglio di pertinenza al piano terra ha la parete a nord-est contro-terra, confina a nord-ovest e sud-est con due locali di altra proprietà, il sub 14 ed il 24, mentre, a sud-ovest confina con il sub 22, b.c.n.c. - corridoio condominiale di accesso alle cantine.



LOTTO UNICO:

FERMO, viale Nicola Ciccolungo n. 51- N.C.E.U. Foglio 60 p.lla 691, sub. 6.

Piena proprietà per 1/1 di un APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO al piano secondo con RIPOSTIGLIO al piano terra, Cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, sup. totale escluse aree scoperte mq 90, rendita catastale euro 400,25.

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 DEL BENE (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2-6)

FERMO, viale Nicola Ciccolungo n. 51- N.C.E.U. Foglio 60 p.lla 691, sub. 6.

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO al piano secondo con **RIPOSTIGLIO al piano terra**, Cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, sup. totale escluse aree scoperte mq 90, rendita catastale euro 400,25.

LOCALIZZAZIONE (foto 1-2)

Il bene è sito in via Nicola Ciccolungo, una via residenziale di Fermo costeggiata da edifici pluripiano di tipo condominiale e a destinazione abitativa; posta sul fianco sud della città, al margine del centro storico, è ben collegata alla circonvallazione che connette agilmente con i vari servizi, le attività commerciali e le altre vie di comunicazione del centro urbano ed extraurbano e pertanto fa parte di un contesto ben servito e collegato del Comune di Fermo.

L'EDIFICIO

L'appartamento è posto al secondo piano di una palazzina di cinque piani fuori terra. L'accesso è direttamente dal n. 51 di Viale N. Ciccolungo: al piano terra si trovano quattro garage fronte-strada e le cantine servite da corridoio condominiale interno.

Ai piani primo, secondo, terzo e quarto la scala interna condominiale senza ascensore serve complessive otto unità abitative, poste due per piano, e consente l'accesso al sovrastante lastrico di copertura condominiale.

L'edificio edificato ante '67 presenta finiture tradizionali per l'epoca che mostrano i segni del tempo e necessitano di manutenzione. Il piano terra è esternamente



rivestito in pietra mentre i livelli superiori sono intonacati e tinteggiati: frontalini e intradossi dei balconi sono ammalorati e le ringhiere metalliche dei balconi si presentano in cattive condizioni. Gli infissi sono in legno a vetro singolo sono protetti da serrande avvolgibili originarie in legno, in alcuni casi sostituite con quelle in pvc. (foto 3/7).

Un portone in legno immette nel vano di ingresso condominiale le cui pareti sono rivestite con perline in legno trattato mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato. Una seconda porta in legno e vetro porta alla scala condominiale e alle cantine: la pavimentazione dell'ingresso e del vano scala, compresa quella dei pianerottoli dei piani superiori, è in graniglia mentre quella dei corridoi di accesso alle cantine è in cemento: la scala presenta alzate e pedate in pietra e corrimano in ferro verniciato. Le pareti e i soffitti degli ambienti condominiali sono intonacati e tinteggiati (foto 7/10)

Lo stabile, edificato presumibilmente tra gli anni '50 e '60 è di tipo economico, ha struttura portante in cemento armato e mista, tamponata in laterizio e solai in latero-cemento.

Anche all'interno lo stabile presenta finiture originarie che mostrano i segni del tempo anche se nel complesso appaiono meglio conservate di quelle esterne.

È stata presentata una pratica edilizia CILA-SUPERBONUS (SUE 1485/2022 Prot. 74174 del 24/11/22) dal CONDOMINIO VILLA ROSA nel quale si trova l'immobile oggetto di perizia, che prevede la realizzazione di cappotto esterno, impianto fotovoltaico con accumulo, impianto riscaldamento e domotico, prese per ricarica auto, sostituzione infissi. Da quanto riferito alla sottoscritta la proprietaria del bene oggetto di perizia non avrebbe aderito alla realizzazione di alcune opere "trainate" da eseguire presso l'appartamento pignorato (sostituzione infissi).

APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO - P.2° con cantina al PT – sub. 6

L'unità abitativa ha una superficie lorda di 86,50 mq con due balconi per complessivi 11 mq ed una cantina di pertinenza al piano terra di 6,60 mq.

Dalla scala condominiale (foto 13/14) si accede, mediante un portoncino in legno a doppia anta (foto 15), all'appartamento distribuito intorno all'ingresso/disimpegno di 10,80 mq che immette, nell'ordine in senso antiorario, ai seguenti ambienti (foto 16/33): un primo vano di mq 11,40 attualmente adibito a camera da letto, un secondo vano adibito a soggiorno di mq 17,80 con affaccio sul balcone di mq 7,70 prospiciente Viale Ciccolungo, un terzo vano di mq 17,40 uso camera da letto, un bagno di mq 4,10 ed una cucina di mq 7,20 dalla quale si accede ad un balcone di mq 3,30 chiuso perimetralmente da un parapetto in muratura con sovrastante vetrata con profili in alluminio. L'Ingresso-disimpegno nel quale è ricavato un vano ripostiglio, è l'unico ambiente privo di finestre.

L'altezza interna dei locali è di m 3,00.

L'unità abitativa è intonacata e tinteggiata; le pavimentazioni interne e del balcone lato nord-est sono in graniglia mentre quelle del bagno e del balcone lato sud-ovest/sud-est, così come i rivestimenti di bagno e cucina, sono in materiale ceramico. Le porte interne sono tamburate con alcune specchiature in vetro, gli infissi in legno a vetro singolo con serrande avvolgibili in legno mentre la finestra del soggiorno presenta un ulteriore infisso esterno in alluminio e vetro.



Il riscaldamento, con termosifoni in ghisa, è affidato ad una caldaia a metano posta nella veranda lato nord-est; la stessa caldaia provvede alla produzione di acqua calda sanitaria e sempre a metano sono alimentati i fornelli della cucina. L'abitazione, oltre che di impianto elettrico, citofono Tv e telefono, presenta anche dei climatizzatori.

Lo stato di manutenzione generale è pessimo: le finiture, le porte, le finestre, le serrande e le ringhiere metalliche sono originarie, risultano obsolete ed in cattivo stato di conservazione se non, addirittura, in alcuni casi funzionalmente compromesse. Altrettanto dicasi per gli impianti che, a parere della sottoscritta, necessitano di revisione e adeguamento (foto 34/40).

Il ripostiglio al piano terra ha una superficie di circa 6,60 mq; trattasi di un vano a pianta rettangolare con accesso, sul lato corto, dal corridoio condominiale a sua volta collegato al vano scala centrale dell'edificio. Una porta in legno immette nel locale che presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione, una finestrella posta in alto sulla parete opposta all'ingresso. Nell'angolo nord del vano, dal soffitto, scendono dal piano superiore tubi di scarico a vista che si innestano sulla parete di fondo; il locale è ingombro di materiali e cose ivi conservate dalla proprietà.

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 l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato ante '67, presumibilmente tra gli anni '50 e '60: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie relative alla costruzione: sono presenti pratiche più recenti, riguardanti interventi effettuati all'interno del condominio ma presso appartamenti di altra proprietà.

Unico documento grafico ufficiale dell'epoca rintracciato è la planimetria catastale originaria relativa al sub 6 che è stata presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in



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;

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

Come già riferito, l'edificio nel quale si trova il bene da stimare è stato realizzato ante 1967: risulta essere stato edificato negli anni '50/'60 con committenza pubblica e la planimetria del sub 6, oggetto di perizia, è stata presentata al Catasto Fabbricati in data 20/10/1959.

La planimetria catastale è l'unica documentazione grafica ufficiale risalente rintracciata per l'unità abitativa oggetto di perizia: l'appartamento si presenta conforme alla stessa planimetria e non si rilevano modifiche apportate successivamente, fatta eccezione per la chiusura, con infissi in alluminio e vetro, del balcone lato nord-est, sul retro del fabbricato, presumibilmente realizzata ante '63. Lo stesso tipo di intervento è stato realizzato all'epoca anche presso i balconi delle altre abitazioni del condominio.

Non risulta che per il sub 6 sia stata presentata istanza di condono.

Da quanto appreso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo si ritiene comunque che tale intervento possa regolarizzabile e presuntivamente il costo per la sanatoria può quantificarsi in € 1.000 cui vanno aggiunti indicativi € 2.000 di spese tecniche, per un totale di € 3.000. In alternativa la struttura deve essere rimossa con un costo presuntivo per l'intervento di € 1.000.

in data 24/11/2022 il Cond. Villarosa ha presentato una CILA-SUPERBONUS SUE_1485_2022 prot. 74174 del 24.11.2022 che riguarda i seguenti interventi condominiali: realizzazione di cappotto esterno, impianto fotovoltaico con accumulo, impianto riscaldamento e domotico, prese per ricarica auto, sostituzione infissi.

Per tale intervento l'unità in oggetto è al momento in debito con il condominio di € 158 relativi al deposito cauzione parti condominiali.

Da quanto riferito alla sottoscritta la proprietaria del bene oggetto di perizia non avrebbe aderito alla realizzazione di alcune opere "trainate" da eseguire presso l'appartamento pignorato (sostituzione infissi).



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;

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile edificato ante 1967 nel centro urbano di Fermo. In base al PRG vigente, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 52 del 25 maggio 2006 (in vigore dal 6 luglio 2006) e successive varianti, la p.lla 691 del Foglio 60 ricade nel CENTRO ABITATO:

ZONING: A - Tessuto storico (art. 59 nt)

Piani Attuativi: PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)

Gli ambiti di tutela sono:

- Rischio Archeologico - Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)
- Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello.

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

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 FERMO (Codice:D542)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 60 Particella: 691 Sub.: 6

Unità immobiliare dal 23/05/2019

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		60	691	6	1		A/2	4	5 vani	Totale: 94 m ² Totale: aree scoperte**: 90 m ²	Euro 400,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/05/2019 Pratica n. AP0041684 in atti dal 23/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 15429.1/2019)
Indirizzo		VIALE NICOLA CICCOLUNGO n. 51 P.zza T - 2										
Notifica				Partita				Mod.58		10659		

I dati catastali attuali corrispondono c esclusione dell'intestazione del bene proprietà del bene in capo all'esec



La planimetria catastale è stata redatta e presentata al NCEU il 20/10/1959 e da quanto rilevato, la situazione sul posto risulta conforme a quanto riportato nella grafica catastale, fatta eccezione per il seguente dettaglio: in planimetria non viene indicata, in quanto, verosimilmente, realizzata successivamente, la chiusura, mediante infissi in alluminio e vetro, del balcone della cucina, lato nord-est.

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di aggiornamento dell'intestazione del bene e, stante la possibilità di sanare o rimuovere tali manufatti, di correzione della planimetria.

QUESITO 7

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

Data la situazione 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)

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sull'immobile pignorato:

R.G. 945 R.P. 637 del 13/02/2017 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO 9

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



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
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	
buono	1,01	



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 33/2017

normale	1,00	1,00
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	1,01
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	1,00
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
I° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA		1,01
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	0,98
Edificio a schiera	1,02	
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	0,98
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	0,87
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	0,98
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	
II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO		0,82
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILARE		
DIMENSIONI		



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 33/2017

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	0,92
Pessimo	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	1,00
Medio	0,98	
Scarso	0,95	

III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		0,76
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = $I^{\circ} \times II^{\circ} \times III^{\circ} =$ COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO	$I^{\circ} \times$ $II^{\circ} \times$ $III^{\circ} =$ C.G.M.	$1,01 \times$ $0,82 \times$ $0,76 =$ 0,63

* 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 **€ 1.026,00**.

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 Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C PREZZO UNITARIO DEL BENE
0,63	€ 1.026,00	€ 646,38

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 Fermo, Viale Ciccolungo n. 51, N.C.E.U. **foglio 60 p.lla 691, sub 6**

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE – P.2°- mq 86,50 più 11,00 mq di balconi con **RIPOSTIGLIO** – P.T. di mq 6,60.

Cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, sup. totale escluse aree scoperte mq 90, rendita catastale euro 400,25.

F 60, p.lla 691, SUB 6	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO con RIPOSTIGLIO			
Superficie abitazione	Mq 86,50	1,00	Mq 86,50



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 33/2017

Balconi	Mq 11,00	0,25	Mq 2,75
ripostiglio	Mq 6,60	0,2	Mq 1,32
Totale sub 6			Mq 90,57

Si procede con il calcolo del valore complessivo del bene moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale, ottenendo l'importo totale al quale vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) - e sottratte le spese (per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE F 60, p.IIa 691, SUB 6	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
APPARTAMENTO con RIPOSTIGLIO	90,57	646,38	58542,64
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-5854,26
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
VALORE DELL'IMMOBILE			52.188,37

Per l'irregolarità edilizia riscontrata (realizzazione chiusura balcone lato nord-est con vetrata) i costi di sanatoria si stimano in € 3.000: in alternativa il costo per la rimozione delle strutture abusive si quantifica in € 1.000.

L'unità abitativa e il ripostiglio risultano attualmente utilizzati dalla proprietaria e due sue ospiti, e si presenta in cattivo stato di manutenzione. Dalle risultanze della documentazione richiesta all'ufficio Anagrafe del Comune di Fermo, presso tale appartamento figurano residenti la sig.ra Scoppa Sonia, le due sue ospiti ed altre due persone. (vedi punto 11 e allegato 5)

Relativamente alle spese di gestione e condominiali, come riferito alla sottoscritta dall'amministratore di condominio risulta che:

- le spese fisse di gestione e manutenzione annuali ammontano a circa **€ 425,00** (importo preventivato per l'esercizio 2022 per l'unità abitativa in oggetto in base ai millesimi di pertinenza).
- Secondo il bilancio consuntivo 2021 deliberato dall'assemblea, il debito al 31.12.2021 è di **€ 14.043,82**.
- In merito alle spese straordinarie già deliberate e non pagate relative al progetto SUPERBONUS 110% l'importo è di **€ 158,00** come deposito cauzione per le parti condominiali.



LOTTO UNICO	INTERA PIENA PROPRIETÀ
<p>FERMO, viale Nicola Ciccolungo n. 51</p> <p>APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO al piano secondo di mq 86,50 con 11,00 mq di balconi e RIPOSTIGLIO al piano terra di mq 6,60</p> <p>N.C.E.U. Foglio 60 p.IIa 691, sub. 6 - Cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, sup. totale escluse aree scoperte mq 90, rendita catastale euro 400,25.</p>	<p>€ 52.188,37</p>

Costi stimati per la sanatoria urbanistica € 3.000 o, in alternativa, per la rimozione delle strutture abusive € 1.000

Debito con il condominio €14.201,82 (14.043,82 + 158)

Spese fisse di gestione e manutenzione annuali € 425,00.

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	INTERA PIENA PROPRIETÀ
<p>FERMO, viale Nicola Ciccolungo n. 51</p> <p>APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO al piano secondo di mq 86,50 con 11,00 mq di balconi e RIPOSTIGLIO al piano terra di mq 6,60</p> <p>N.C.E.U. Foglio 60 p.IIa 691, sub. 6 Cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, sup. totale escluse aree scoperte mq 90, rendita catastale euro 400,25.</p>	<p>€ 52.188,37</p>

confini:

- l'appartamento al piano secondo è libero sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest mentre per il lato nord-ovest è confinante con la scala condominiale (sub 22) e con un'unità abitativa di altra proprietà (il sub 7);
- Il ripostiglio di pertinenza al piano terra ha la parete a nord-est contro-terra, confina a nord-ovest e sud-est con due locali di altra proprietà, il sub 14 ed il



24, mentre, a sud-ovest confina con il sub 22, b.c.n.c. - corridoio condominiale di accesso alle cantine.

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. 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;

Da quanto riferito alla sottoscritta dall'amministratore di condominio, le spese fisse di gestione e manutenzione annuali ammontano a circa € 425,00 (importo

G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa



preventivato per l'esercizio 2022 per l'unità abitativa in oggetto in base ai millesimi di pertinenza).

In merito alle spese straordinarie già deliberate e non pagate relative al progetto SUPERBONUS 110% l'importo è di €158,00 come deposito cauzione per le parti condominiali.

Secondo il bilancio consuntivo 2021 deliberato dall'assemblea, il debito al 31.12.2021 è di €. 14.043,82.

La procedura esecutiva -33/2017- del Tribunale di Fermo per la quale viene redatta la presente perizia, è promossa dallo stesso CONDOMINIO VILLA ROSA, nel quale è sito l'immobile oggetto di stima, *"per il pagamento della complessiva somma di € 8.849,21 oltre alle spese di notifica e successive occorrenze"* (come da atto di pignoramento del 04/02/2017) .

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	INTERA PIENA PROPRIETÀ
FERMO, viale Nicola Ciccolungo n. 51 APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO al piano secondo di mq 86,50 con 11,00 mq di balconi e RIPOSTIGLIO al piano terra di mq 6,60 N.C.E.U. Foglio 60 p.IIIa 691, sub. 6 Cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, superficie catastale mq 94, sup. totale escluse aree scoperte mq 90, rendita catastale euro 400,25.	€ 52.188,37

Costi stimati per la sanatoria urbanistica € 3.000 o, in alternativa, per la rimozione delle strutture abusive € 1.000.

Debito con il condominio €14.201,82 (14.043,82 + 158).

Spese fisse di gestione e manutenzione annuali € 425,00.

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

Porto San Giorgio, lì 5/01/2023

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. Elaborato grafico da rilievo

