



TRIBUNALE DI FERMO

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n° 65/2002 R.G.E. (Riunita con la proc. 108/02) promossa da CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. nei confronti di XX.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Ferretti.**

Perito Estimatore: Geom. Daniele Cinti.

Oggetto: Descrizione e stima di unità immobiliare di proprietà dell'esecutata sita in Porto Sant'Elpidio Via C. Colombo scn foglio 24 particella 713 sub 17.





Lo scrivente, Geom. Cinti Daniele (c.f. CNTDNL79C20D542V), con studio in Porto San Giorgio (FM), Via Galliano n. 55, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 789, e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione che lo ha nominato Perito Estimatore con provvedimento emesso in data 02.03.2018.

Prestato il giuramento di rito in data 19.03.2018 ed espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, l'altra di raccolta degli allegati.

PREMESSO

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che in data 09.05.2018 si prendevano accordi con il custode (Istituto Vendite Giudiziarie Marche) per eseguire un primo tentativo di accesso, recandosi direttamente presso il bene pignorato in data 22.05.2018;
- che in data 22.05.2018 alle ore 14:30 si è recato presso il locale senza poter effettuare l'accesso;
- che in data 22.05.2018 si prendevano accordi con il custode (Istituto Vendite Giudiziarie Marche) a invitare le parti a presenziare all'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo fissate per il giorno 20.06.2018;
- che in data 20.06.2018 alle ore 11:15 si è recato nuovamente presso il locale senza poter effettuare l'accesso;
- che in data 22.08.2018 si prendevano accordi con il custode (Istituto Vendite Giudiziarie Marche) per l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento, tramite ausilio di un fabbro, per l'inizio delle operazioni peritali e sopralluogo fissate per il giorno 30.08.2018;
- che in data 30.08.2018 alle ore 13:30 si è recato presso il locale, sul posto, c'erano il custode Avv. XX (funzionario IVG) e il fabbro che sono rimasti sino al termine del sopralluogo e dei rilievi fotografici e di misurazione ([Allegato A](#));
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.





OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti della procedura si tiene a precisare:

- che il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- che la certificazione delle iscrizioni è stata richiesta per ciascun soggetto risultante proprietario. I Certificati depositati ricostruiscono la storia ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento, dall'atto di compravendita, stipulato con atto notarile dal notaio Walter Fileni di Porto Sant'Elpidio in data 30 giugno 1983 rep n. 41510/5232, tra il signor XX nato a XX il XX/XX/XXXX e la signora XX nato a XX il XX/XX/XXXX, fino all'atto di pignoramento avvenuto il 9 novembre 2002. Il ventennio risulta coperto;
- che il creditore ha depositato il certificato catastale attuale, (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), l'estratto catastale storico e la planimetria catastale;
- che non si riscontra all'interno dei certificati consegnati dal creditore la presenza del Certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha provveduto a reperirlo presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio ([Allegato B](#));
- che il sottoscritto ha provveduto a reperire presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Porto San Giorgio il Certificato di Matrimonio dell'esecutato con indicazione delle annotazioni a margine ([Allegato C](#)).

1° QUESITO

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

Oggetto del pignoramento:

Proprietà dell'intero su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio via Colombo n. 134, descritta al N.C.E.U. Foglio 24 particella 713 sub 17, cat. C/1, mq. 54,00.

Identificazione del bene:

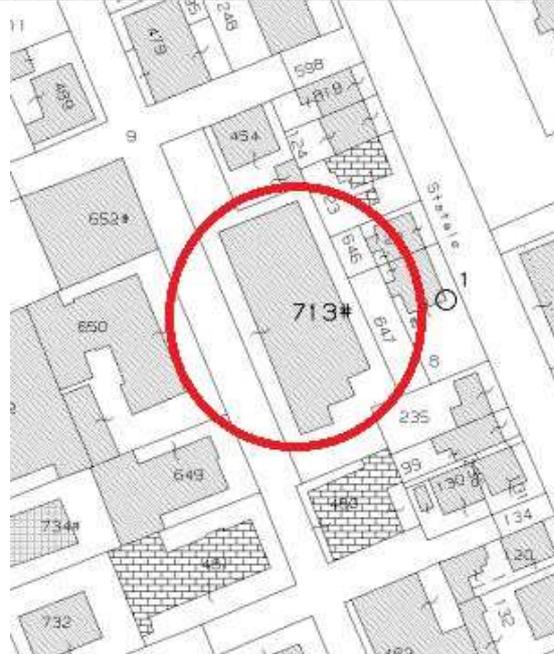
L'unità oggetto di perizia fa parte del Condominio denominato SANSOLINI c.f. 90000160441. Risultano assegnati i seguenti millesimi: di proprietà generale 10,51, di scala 0,00, di ascensore 0,00.

Si tratta di un negozio facente parte di un complesso con destinazione prevalente residenziale, posto a Porto Sant'Elpidio in via Colombo 142, via parallela a ovest della strada statale (SS16), a sud del centro città che dista 1,7 Km e a 200 metri in linea d'aria dal mare. Il negozio è sito al piano terra di un fabbricato indipendente, edificato su di un lotto pianeggiante, composto da sei piani fuori terra, con destinazione e uso garage, magazzini e un negozio al piano terra mentre gli altri piani a uso residenziale. L'edificio è di forma rettangolare con corte su tutti i lati.





Aerofotogrammetria



Stralcio Catastale

Confini:

Bene confinante a Nord con la particella n. 454 di proprietà XX e XX, proseguendo in senso orario ad Est con le particelle n. 123 di proprietà XX, XX e XX; n. 646 di proprietà di XX e XX, e n. 647 di proprietà XX, XX, XX, XX e XX; a Sud con la particella n. 235 di proprietà XX e XX n. 480 di proprietà XX e XX, a Ovest con via C. Colombo, tutte del foglio 24.

Dati catastali:

Foglio 24 Particella 713 sub. 17

Negozi e botteghe.

Unità immobiliare

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		24	713	17			C/1	3	54 m ²	Totale: 57 m ²	Euro 2.197,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CRISTOFORO COLOMBO piano: T;										

Proprietà intestata a:

- XX Proprietà per l'intero nato a XX il XX/XX/XXXX Codice Fiscale XX

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto Unico

Negozio Piano terra avente una superficie lorda di 57,00 m² circa. Il locale negozio è così suddiviso: negozio, anti bagno, bagno (Part. 713 sub 17).





2° QUESITO

sommara 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

L'edificio, di forma rettangolare con portico sul prospetto ovest e con corte condominiale su gli altri lati, si sviluppa su sei piani fuori terra e al suo interno sono presenti quarantasei unità immobiliari distinte; al piano terra sono presenti diciassette autorimesse, due magazzini/depositi, un laboratorio e un negozio. Dal piano primo al quinto sono presenti ventitré abitazioni. La struttura portante in elevazione è in cemento armato ed i solai sia di piano che di copertura sono in latero-cemento. Tamponamento perimetrale a cassa vuota costituita da doppio tavolato in mattoni semipieni con interposta camera d'aria. Le facciate dal primo al quinto piano sono in parte in mattoni faccia vista e in parte intonacate, mentre al piano terreno sono rivestite in marmo, i cornicioni e i frontalini dei balconi sono intonacati e tinteggiati. La copertura è a doppia falda con manto in tegole. Sul prospetto Ovest e presente per tutta la lunghezza dell'edificio un loggiato pavimentato in piastrelle, su questo prospetto si trovano le due scale di ingresso all'immobile (civici 142 e 134) e l'accesso al locale oggetto del pignoramento che avviene mediante vetrina protetta da serranda avvolgibile. Sugli altri prospetti è presente tutta intorno una corte adibita a spazio manovra e posti auto.

RILIEVO LOCALE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



Negozio Piano Terra

L'ingresso al locale oggetto di pignoramento è sito sotto il loggiato sul prospetto Ovest dell'immobile, l'accesso avviene da un infisso a tre ante in alluminio e vetri, entrando si ha un grande locale di forma rettangolare di circa 40,00 m², di seguito si





accede a un locale senza finestre di circa 10,00 m² e da qui a un servizio igienico di circa 3,00 m².

I locali hanno altezza pari a 3,50 ml., i soffitti e le pareti sono intonacati con intonaco a civile e tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica. Il servizio igienico risulta rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 20x20 posato dritto per altezza pari a 1,60 ml., gli apparecchi sanitari (vaso, vaschetta lavapanni) sono in discreto stato di conservazione, non sono presenti le rubinetterie, è inoltre installato un piccolo scaldacqua al quale è collegato un telefono per la doccia. Le porte sono in legno tamburato, l'infisso esterno di ingresso e una vetrina a tre ante in alluminio con vetro singolo. È inoltre presente una serranda avvolgibile in ferro. Si evidenziano macchie di umidità lungo la parete perimetrale sinistra residuo di una vecchia infiltrazione d'acqua proveniente da una colonna montante del palazzo rotta e ora riparata.

Impianti: impianto elettrico e di illuminazione molti datati, impianto idrico nel bagno, è inoltre presente un radiatore in ghisa posto all'ingresso ma non risulta esserci una caldaia, molto probabilmente era collegato al riscaldamento centralizzato del palazzo dismesso ormai da anni. Allaccio alla rete fognaria grigia.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto il bene oggetto del pignoramento proviene dalla sfera privata dell'esecutato e pertanto è soggetta a imposta di registro. Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

3° - QUESITO

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'immobile in oggetto risulta costruito dopo il 2 settembre del 1967.

4° - QUESITO

accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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, verifici 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, verifici, 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;





INDIVIDUAZIONE URBANISTICA



Stralcio P.R.G. edificio in oggetto delimitata dal cerchio rosso

L'immobile è collocato, nell'attuale P.R.G., in Zona ZTR1 "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità", di seguito si riporta lo stralcio delle N.T.A.

Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)

- Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano.
- a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su
- b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml
2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 1,00$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.
- c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.
- d) Prescrizioni specifiche:
Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.
E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA

In data 01/03/2018, è stato richiesto l'accesso ai documenti amministrativi, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Porto Sant'Elpidio;

Da quanto reperito e ricostruito presso l'archivio Urbanistico del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) lo stato dei luoghi risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruire n. 1504 del 28 agosto 1968 rilasciata alla signora XX per la costruzione di un edificio residenziale ([Allegato D](#));
- Licenza di Costruire n. 2010 del 18 luglio 1969 rilasciata alla signora XX per la costruzione di un edificio residenziale ([Allegato E](#));



- Licenza di Costruire n. 2079 del 27 agosto 1969 rilasciata alla signora XX per la costruzione di un edificio residenziale ([Allegato F](#));
- Licenza di Costruire n. 2990 del 30 maggio 1972 rilasciata al signor XX per modificare un edificio in costruzione ([Allegato G](#));
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 29 marzo 1972 per l'intero edificio ad esclusione del 5° piano ancora non finito ([Allegato H](#));
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 30 agosto 1974 per i piani 5° e sottotetto ([Allegato I](#));

Lo stato dei luoghi, verificato mediante sopralluogo il 30 agosto 2018, risulta non del tutto conforme rispetto a quanto depositato presso il Servizio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio. Precisamente le difformità possono essere sintetizzate in:

- diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto autorizzato e alle planimetrie catastali;

Le suddette irregolarità possono essere sanabili ai sensi del DPR 380/2001 con presentazione di pratica S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria.

Per la sanatoria si stimano i seguenti costi:

per diritti di segreteria	€ 60,00
per oneri di sanatoria	€ 516,00
per spese tecniche-professionali	€ 600,00

Per la variazione Catastale (pratica Docfa) si stimano i seguenti costi:

Per diritti di segreteria	€ 50,00
per spese tecniche-professionali	€ 274,00

Per un totale di circa € 1.500,00

NON risultano pratiche di Condono Edilizio in corso.

5° QUESITO

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

Non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Porto Sant'Elpidio, in quanto non necessario trattandosi di unità immobiliari non censite al Catasto Terreni ma bensì al Catasto Urbano.

6° - QUESITO

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;





C'è corrispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le attuali risultanze catastali "porzione di fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio" descritto in Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 713 sub 17 intestato a:

- XX Proprietà dell'intero nata a XX il XX/XX/XXXX Codice Fiscale XX

la planimetria catastale in atto non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi, in quanto differisce nella distribuzione interna dei locali, il sottoscritto non può procedere alla sua correzione in quanto prima necessità presentare SCIA in sanatoria presso il Comune di Porto Sant'Elpidio.

7° - QUESITO

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 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 di divisione;

All'atto di notifica del pignoramento la signora XX risultava intestataria dell'intero locale commerciale in forza dell'atto notarile Notaio Fileni del 30 giugno 1983 repertorio 45510 trascritto a Fermo il 06 luglio 1983 al numero 2657 di formalità.

8° - QUESITO

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;

Descrizione dell'immobile desunta dalla trascrizione del pignoramento

Diritti piena proprietà su porzione di fabbricato in Porto Sant'Elpidio descritto in Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 713 sub 17, C/1, mq. 54,00

DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE

Diritti di piena proprietà sul seguente immobile:

- Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio, foglio 24 particella 713 sub 17, Cat. C/1, cl.3, Consistenza 54 m², Superficie catastale 57 m². R.C. Euro 2.197,63

PROVENIENZE NEL VENTENNIO:

in riferimento al ventennio a partire dalla notifica di pignoramento avvenuta in data 15 giugno 2002, quanto segue:

- Alla data del 15.06.1982 l'immobile risultava essere di proprietà del signor XX nato a XX il XX/XX/XXXX;
- Con atto del notaio Walter Fileni del 30 giugno 1983 repertorio 45510/5232 trascritto a Fermo il 06 luglio 1983 al numero 2657 Reg. Part. Il signor XX nato





a XX il XX/XX/XXXX vendite ala signora XX acquirente in separazione di beni:
“Locale negozio in Porto Sant’Elpidio, via Colombo, n. 140 piano terra Cat. C/1,
cl.3, 54 m², rendita catastale Lire 1.182

ISCRIZIONI

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/1992 – Reg. Part. n. 1284 Reg. Gen. n. 7546
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2366/92 del 24/11/1992
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Favore: Cassa di Risparmio di Fermo Spa – Fermo
Contro: XX e XX
gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant’Elpidio descritti al Catasto
Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1 e sub 28 Cat. A/2;
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/1992 – Reg. Part. n. 1286 Reg. Gen. n. 7546
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1026/92 del 24/11/1992
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Favore: Banca Nazionale Dell’Agricoltura – Roma
Contro: XX e XX
gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant’Elpidio descritti al Catasto
Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2002 – Reg. Part. n. 967 Reg. Gen. n. 4876
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 2322 del 28/11/1992
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Favore: Tercas – Cassa di Risparmio della Prov. Di Teramo Spa – Teramo
Contro: XX
gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant’Elpidio descritti al Catasto
Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1;

TRASCRIZIONE

- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/1993 – Reg. Part. n. 1423 Reg. Gen. n. 1922
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 19/02/1993
ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Favore: Cassa di Risparmio della Prov. Di Teramo Spa – Teramo
Contro: XX e XX
gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant’Elpidio descritti al Catasto
Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/1993 – Reg. Part. n. 1424 Reg. Gen. n. 1923
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 19/02/1993
REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Favore: Cassa di Risparmio della Prov. Di Teramo Spa – Teramo
Contro: XX e XX
gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant’Elpidio descritti al Catasto
Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/1993 – Reg. Part. n. 2205 Reg. Gen. n. 3051
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 10/05/1993





ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Favore: Cassa di Risparmio DI Fermo Spa - Fermo

Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

- 7) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/1993 – Reg. Part. n. 2206 Reg. Gen. n. 3052
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 10/05/1993

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Favore: Cassa di Risparmio della Prov. Di Teramo Spa – Teramo

Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

- 8) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/1993 – Reg. Part. n. 2207 Reg. Gen. n. 3053
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 10/05/1993

DICHIARAZIONE DI INVALIDITA' TRASCRIZIONI

Favore: Cassa di Risparmio di Fermo Spa – Fermo

Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

- 9) TRASCRIZIONE CONTRO del 31/08/1993 – Reg. Part. n. 3820 Reg. Gen. n. 5284
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 31/07/1993

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Favore: Banca Nazionale Dell'Agricoltura Spa – Roma

Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

- 10) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/1996 – Reg. Part. n. 1663 Reg. Gen. n. 2257
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 05/01/1996

ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Favore: Banca Toscana Spa – Firenze

Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

- 11) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/1996 – Reg. Part. n. 1884 Reg. Gen. n. 2634
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO del 05/01/1996

ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Favore: Banca Toscana Spa – Firenze

Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

- 12) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/1997 – Reg. Part. n. 1836 Reg. Gen. n. 2514
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 422/93 del 04/04/1997

ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Favore: Banca Toscana Spa – Firenze





Contro: XX e XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1, e sub 28 Cat. A/2;

13) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2002 – Reg. Part. n. 5127 Reg. Gen. n. 7587
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 460/2002 del 11/06/2002

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: Cassa di Risparmio di Fermo Spa - Fermo

Contro: XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1;

14) TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2002 – Reg. Part. n. 5917 Reg. Gen. n. 8908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 873 del 18/10/2002

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: Tercas - Cassa di Risparmio della Prov. Di Teramo Spa – Teramo

Contro: XX

gravante su diritti di proprietà immobili in Porto Sant'Elpidio descritti al Catasto Fabbricati Fog. 24 part. 713 sub 17 Cat. C/1;

In merito all'immobile distinto al Catasto Fabbricati con il foglio 24 Particella n. 713 sub 17 facente parte del Condominio denominato "SANSOLINI" codice fiscale 90000160441 amministrato dal geometra Carafa Roberto con Studio in via Volturmo n. 34 di Porto Sant'Elpidio, a seguito di dichiarazione dello stesso Amministratore datata 29 maggio 2018 ([Allegato L](#)), così si relaziona:

- l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano a **€ 67,00**;
- ad oggi non sono state deliberate Spese Straordinarie deliberate;
- in merito alle spese non pagate negli ultimi due anni: anno 2016 € 76,55 anno 2017 € 78,56. Le spese condominiali il cui termine di pagamento è scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia è pari ad **€. 155,11**.
- Ad oggi non ci sono cause aperte in corso.

Non risultano oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri.

9° - QUESITO

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;

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle





planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure rilevate in loco.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle *istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98)* ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura:

Rientrano tra le Superfici Principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, ecc.

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La Superficie Principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

Superfici calpestabili	100%
Superfici occupate da pareti divisorie interne	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Per Superfici Secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle Principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi ecc.

Ad ogni tipologia di Superficie Principale, potrà essere associata una o più Superficie Secondaria.

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le Superfici Secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi.

pertanto si ottengono i seguenti parametri:

LOTTO UNICO

Unità	Corpo	Descrizione d'uso	Descrizione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
1	1	Negozio	SI	Terra	57,00	100%	57,00
			TOTALE				57,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **m² 57,00**.

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima, si ritiene opportuno soffermarsi brevemente sull'attuale situazione del mercato immobiliare evidenziando che si è confermata un'attenuazione dei prezzi su tutto il territorio nazionale e che coinvolge tutte le tipologie immobiliari, frutto dell'attuale crisi e difficoltà economica che si sta vivendo.

Elementi che incidono positivamente e negativamente nella valutazione economica dei beni oggetto di pignoramento:

Positivi

- buona metratura del negozio;
- presenza del bagno;
- presenza di parcheggi.

Negativi





- necessità di una manutenzione straordinaria del negozio;
- necessità di sostituire i sanitari nel bagno;
- necessità di riparazione, integrazione e messa a norma impianti.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente, quindi, da quanto esposto in precedenza e dalle indagini effettuate, ritiene opportuno riportare alcune osservazioni riguardo al metodo di stima applicato alla presente relazione estimativa. Il bene immobiliare in oggetto verrà valutato alla luce delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche adottando il criterio di stima "sintetica comparativa" costituente la sintesi delle informazioni dirette raccolte in loco tramite agenzie immobiliari, imprese di costruzioni, informazioni indirette reperite all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per beni simili a quelli in esame, tenendo in debito conto: l'attuale crisi del mercato immobiliare, la situazione urbanistica, la vetustà, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del fabbricato e delle parti comuni, la tipologia dell'edificio e delle finiture interne e degli impianti installati, la sua posizione nell'ambito della città d'insistenza in relazione ai servizi offerti; e la consistenza superficiale. Tutto ciò premesso, ritengo congruo considerare per quanto riguarda il negozio un valore unitario al m². pari a 1.450,00.

Da quanto sopra esposto, derivano le valutazioni che seguono, le quali corrispondono al più probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta e precisamente:

LOTTO UNICO:

Negozi Piano terra (Part. 713 Sub. 17) composto da due locale e un bagno, per una superficie commerciale di 57,00 m² con altezza di piano pari a 3.50 ml.

NEGOZIO al Piano Terra:

57,00 m² x 1.450,00 €/m² = **€ 82.650,00** (ottantaduemilaseicentocinquanta/00)

A detrarre:

- costi per pratica edilizia, (oblazioni, spese tecniche, iva, ecc.) **€ 1.500,00** ;
- Spese condominiali insolute ultimi due anni anteriori alla perizia **€ 155,11**.

Valore= € 82.650,00 – € 1.500,00 - € 155,11 = € 80.994,89 si arrotonda a 81.000,00

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO € 81.000,00

10° - QUESITO

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;

LOTTO UNICO:

Negozi Piano terra (Part. 713 Sub. 17) composto da due locali e un bagno per una superficie commerciale di 57,00 m² con altezza di piano pari a 3,50 ml.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO € 81.000,00





11° - QUESITO

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 potuto accertare, il negozio è libero.

Non risulta che l'immobile sia riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituisca beni culturali o paesaggistici.

I beni pignorati non sono gravati da formalità, contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, oneri, censo, livello o uso civico. I diritti sui beni del debitore non sono di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra richiamati ma bensì di proprietà; Il bene fa parte del condominio "Sansolini" per i dettagli in merito a spese condominiali non pagate e spese straordinarie già deliberate si rimanda al punto 8 di questa perizia.

12° - QUESITO

accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dagli accertamenti effettuati è risultato che il negozio non è gravato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° - QUESITO

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

alla presente relazione sono state allegare planimetrie e una congrua documentazione fotografica ([allegato M](#))

14° - QUESITO

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

LOTTO UNO:

Diritti di piena proprietà su negozio al piano terra, su un fabbricato elevato a sei piano fuori terra, sito in Comune di Porto Sant'Elpidio, via Colombo n. 142, individuata al Catasto Ente Urbano di detto Comune al foglio 24, particella 713, sub. 17. Libero.





**Prezzo a base d'asta € 81.000,00
(diconsi euro ottantunomila/00);**

15° - QUESITO

allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Alla presente perizia di stima verrà allegata una copia della stessa stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

16° QUESITO

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Alla presente perizia di stima è allegata una check list e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., ringraziando la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione peritale, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati:

- 1) ALL "A" Verbale di accesso del Custode Giudiziario;
- 2) ALL "B" Certificato di stato civile esecutato;
- 3) ALL "C" Estratto di matrimonio con annotazioni a margine esecutato;
- 4) ALL "D" Licenza di Costruire N. 1504/68;
- 5) ALL "E" Licenza di Costruire N. 2010/69;
- 6) ALL "F" Licenza di Costruire N. 2079/69;
- 7) ALL "G" Licenza di Costruire N. 2990/72;
- 8) ALL "H" Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 29/03/1973;
- 9) ALL "I" Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 30/08/1974;
- 10) ALL "L" Relazione dell'Amm.re Condominiale geom. Roberto Carafa;
- 11) ALL "M" Documentazione Fotografica;
- 12) ALL "N" Check list.

Porto San Giorgio lì 17.10.2018

il L.C.T.U.

Geom. Daniele Cinti

