

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE : 76/1999

Giudice: dott. Francesco Ferretti

Creditore procedente: Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.

[REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. arch. Gianni Smerilli domiciliato a Civitanova Marche via Sabotino 30 iscritto all'albo degli architetti della provincia di Fermo n. 200 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Fermo in virtù dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Ferretti in data 6 ottobre 2017 allorché prestai il giuramento di rito redigo la seguente relazione in risposta ai quesiti che mi sono stati sottoposti:

SVOLGIMENTO INCARICO

1) QUESITO

Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente ed in particolare dell'atto di pignoramento, lo scrivente procedeva ai dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei RR.II. E N.C.E.U. di Fermo) e Uffici Comunali e Archivio di Stato di Fermo, per l'individuazione e l'accertamento dei beni oggetto di pignoramento.

I beni sottoposti a pignoramento sono rappresentati da un appezzamento di terreno con edificio sovrastante costituito da fabbrica con locali accessori, uffici, negozio, servizi, parcheggio, appartamento con lastrico solare e appartamento con soffitta, sviluppantesi su sette piani di cui quattro fuori terra e tre sottostrada censiti al Catasto Fabbricati al Comune di Fermo Contrada Santa Petronilla 86 - 87, foglio 47 particella 114 sub 1 - 2 - 3.

[REDACTED]

Dal controllo della documentazione la proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta intestata

[REDACTED]



A data antecedente al ventennio dalla data della notifica del pignoramento avvenuta il 09/06/1999 l'immobile in oggetto era di proprietà dei signori:

in forza dei seguenti titoli:

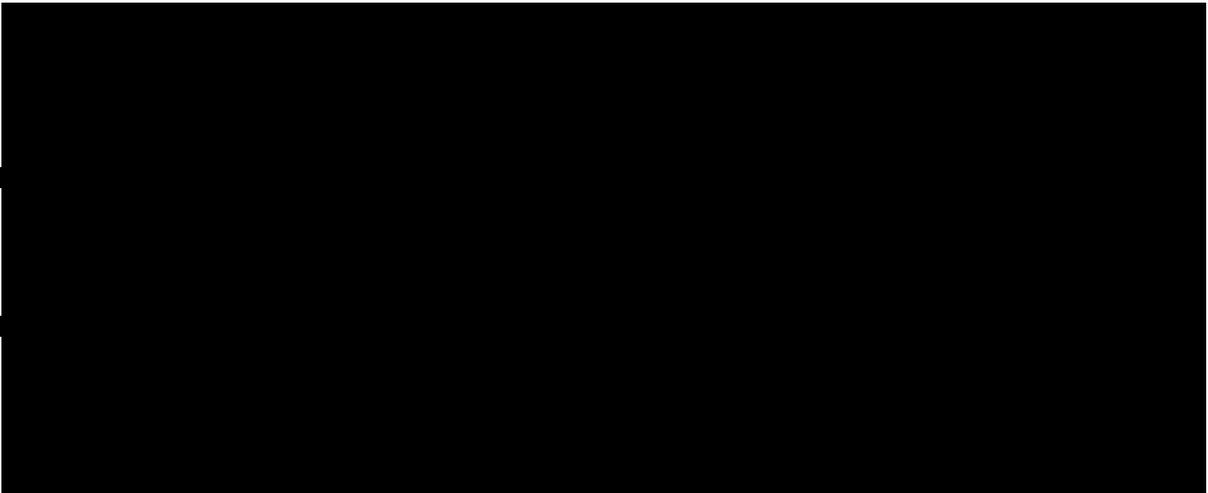
- atto di compravendita notaio Aroldo Danielli in data 10/11/1965 rep. 33596/15000 trascritto il 25/11/1965 al n 3548 Reg. Part [redacted] acquistano terreno di 2.000,00 mq censito al Catasto Terreni al Comune di Fermo al foglio 47 particelle 94/b e 24/b dalla signora [redacted] – in ragione di ½ di piena proprietà ciascuno. Su tale terreno in seguito [redacted] edificarono il fabbricato denunciato all'UTE con schede 1546/70 – 1545/70 – 2162/74 alle quali venivano attribuiti i seguenti rispettivi identificativi catastali : foglio 47 part. 114/1 -114/2 – 114/3;
- atto di compravendita notaio Walter [redacted] data 10/02/1976 rep. 16316/2079 trascritto il 18/02/1976 al n 528 Reg. Part in cui [redacted] acquistano terreno di 2.000,00 mq censito al Catasto Terreni al Comune di Fermo al foglio 47 particella 94 [redacted] – in ragione di ½ di piena proprietà ciascuno;
- in data 17/09/1985 con denuncia di cambiamento UTE n. 47089 le suddette particelle venivano fuse originando la particella 114;
- con denuncia di variazione (per ampliamento) n. 341/86 presentata all' UTE in data 31/01/1986 venivano variate le unità immobiliari;
- la particella 94 viene soppressa e unita alla 114 del foglio 47 con variazione d'ufficio del 24/02/1986 in atti dal 03/10/1986 n. 2486;
- con atto di cessione diritti notaio Walter Fileni in data 20/10/1990 rep. 72359/9246 trascritto il 23/10/1990 al n 4812 Reg. Part l'immobile pervenne [redacted]
- in data 23/05/1995 veniva posta in atti dall'UTE la denuncia di variazione n. 341/86 (sopra citata) e le particelle assumevano i seguenti dati catastali:

fg 47 part 114 sub 1 cat. D/7 P S1-S2-S3

fg 47 part 114 sub 2 cat. A/2 cl. 6 cons 9,5 vani Sup. Cat 243 mq escl aree scop 206 mq P 1

fg 47 part 114 sub 3 cat. A/2 cl. 6 cons 9,5 vani Sup. Cat 266 mq escl aree scop 258 mq P 2-3





L'immobile si trova a Fermo lungo la via Santa Petronilla (n. 86, 87) principale arteria di collegamento tra Fermo e Porto San Giorgio. Questa parte della città che degrada ad est verso il mare, si è sviluppata a partire dagli anni settanta con la realizzazione di importanti servizi per il territorio, che si sono affiancati al cimitero già presente nel sito: ospedale geriatrico, uffici e sede Provincia, polo scolastico, zone commerciali.

L'area di sedime del sito con superficie di mq. 4.000,00 non corrisponde completamente al bene censito al foglio 47 part. 114, oggetto di pignoramento, in quanto l'area recintata comprende, oltre all'immobile pignorato, uno spazio parcheggio e altro spazio usato per la viabilità interna che ricadono su altre particelle (particelle 216, 363, 364, 366) di proprietà [redacted] (beni non ricadenti in questa procedura). L'area è asfaltata, sul lato Nord-Est è presente uno spazio a giardino più una tettoia in metallo in pessimo spazio di conservazione. La particella 23 intestata [redacted], si frappone fra Contrada Santa Petronilla e la particella 114 (con atto di compravendita notaio Aroldo Danielli in data 10/11/1965 rep. 33596/15000 trascritto il 25/11/1965 al n 3548 Reg. Part. art.3: Viene istituita servitù di passaggio con qualunque mezzo per raggiungere la proprietà.)

L'edificio è stato costruito in momenti successivi a partire da metà degli negli anni 60 e realizzato con struttura in cemento armato e finitura esterna a faccia vista. Gli appartamenti hanno copertura a capanna con tegole, gli opifici copertura a volte con tegole e copertura piana.

Foglio 47 particella 114 subalterno 1

Fanno parte di questo subalterno il piano terra dell'edificio originariamente destinato agli uffici del calzaturificio, il primo livello sottostrada composto dai laboratori e dallo spaccio aziendale più un locale tecnico, il secondo piano sottostrada accatastato come magazzino più due locali accessori adibiti a centrale termica, e il terzo piano sotto il livello stradale composto da rimesse e locali accessori adibiti a centrali elettriche e deposito mastice. Sono collegati fra di loro con scale di servizio e accedono tutti alla viabilità interna del complesso edilizio.

• Piano terra

Da due ingressi sul lato nord si accede o alle scale che portano agli appartamenti e alla soffitta o agli uffici che occupano tutto il restante spazio sotto gli appartamenti più parte del volume dei laboratori sottostanti il lastrico solare.

Si accede sul lato Nord-Ovest ad un unico ambiente di dimensioni ml. 30,00 x 5,00, diviso da pareti attrezzate di legno e vetro, collegato ai laboratori sottostanti tramite una scala a chiocciola metallica. Gli spazi vicino all'ingresso sono stati ristrutturati recentemente con pavimenti nuovi in gres di grandi dimensioni pareti e soffitto appena tinteggiati. La parte restante è ancora occupata da materiale in uso negli uffici del calzaturificio, gli arredi originali sono in pessimo stato di



conservazione ed il pavimento è rivestito di moquette anch'essa usurata. Sul lato nord i bagni per il personale composti da bagno e antibagno con piastrelle e sanitari risalenti agli anni settanta. Sul lato sud con accesso dal corridoio per le scale degli appartamenti soprastanti sono presenti altri due ambienti adibiti ad uffici entrambi in buone condizioni con pavimento in moquette.

Superficie lorda coperta mq. 234,50

- **Piano primo sottostrada**

Esso è formato da tre grandi ambienti rettangolari, due adibiti a laboratorio ed uno a spaccio aziendale. Il primo laboratorio (A) occupa lo spazio sotto le abitazioni e il patio, ha dimensioni ml. 30,00 x 15,00: nella parte più alta misura ml. 5,60, mentre nella parte del volume condiviso con il piano terra l'altezza utile risulta essere di ml. 2,60. I pavimenti sono in gres colore rosso, in alcuni punti si stanno staccando dal massetto sottostante. Parte dello spazio con altezza minore è occupato dai bagni e da un magazzino. I bagni sono fuori uso con perdite di liquidi e liquami dai condotti dei bagni soprastanti. L'ambiente è parzialmente occupato da materiale vario e scaffalature metalliche in disuso. Il locale comunica attraverso un montacarichi con lo spaccio aziendale ad Est che si trova ad una quota più bassa. Ha una porta carrabile sul lato Ovest ed è comunicante con l'altro grande ambiente con copertura a volta adibito a laboratorio di dim. ml. 24,80 x 20,30. Questo secondo laboratorio (B) ha la stessa pavimentazione, tutte le pareti finestrate, due bagni e altezza minima ml. 3,16. Dai laboratori si può accedere ai locali al piano secondo sottostrada attraverso una scala affiancata alla parete perimetrale sul lato Ovest. Sul lato Est il locale, accatastato come negozio (C), è un ambiente senza pilastratura interna dalle dimensioni di ml.17,70 x 10,10: comunica con il piazzale che circonda l'edificio attraverso una rampa sul lato Est e con i laboratori attraverso il montacarichi che risolve la differenza di quota. Il pavimento è di piastrelle color grigio, è provvisto di bagno, le pareti sono finestrate su ogni lato con infissi in alluminio. Fa parte del primo livello sottostrada anche l'ambiente ricavato dalla chiusura del terrazzo di copertura dei locali centrale termica (D) con superficie di mq.27,00 e oggetto di condono da definire.

superficie lorda coperta (A) (h 5,60) mq.	230,00 x 1,00 =	230,00
superficie lorda coperta (A) (h 2,60) mq.	248,30 x 0,30 =	74,50
superficie lorda coperta (B) mq.	530,80 x 1,00 =	530,80
superficie lorda coperta (C) mq.	160,00 x 1,00 =	160,00
accessorio (D) mq.	27,00 x 0,25 =	6,75
totale (s.l.)		mq. 1002,05

- **Piano secondo sottostrada**

Locale dalle dimensioni di ml. 24,80 x 20,30 con finiture come i precedenti e altezza ml. 3,10. Rispetto alle piante reperite al catasto (e usati come stato dei luoghi per il condono del 1986) sono state ricavate, con pareti di cartongesso, due stanze usate come magazzino. Al momento del sopralluogo questi locali risultano occupati da materiale del calzaturificio e arredi.

Ad esso si accede da una porta carrabile sul lato ovest oppure da una scala di servizio dal primo livello sottostrada, e da esso attraverso una scala a chiocciola si può arrivare al terzo livello interrato. Il locale al momento è occupato da alcune automobili

Fanno parte del secondo livello interrato anche due locali uguali adibiti a centrale termica sul lato Nord dalle dimensioni di ml. 5,40 X 2,30 cadauno.

superficie lorda coperta mq.	530,80 x 1,00 =	530,80
accessorio mq.	31,00 x 0,25 =	7,75
totale (s.l.)		mq. 538,55



- **Piano terzo sottostrada**

Questi locali non hanno affacci ma solo porte carrabili sul lato Sud. Sono pavimentati con gettata di cemento, comunicano internamente con il resto dell'immobile con una scala a chiocciola. Fanno parte anche dei locali a questa quota due ambienti adibiti a centrale elettrica dalle dim. ml. 3,02 x 4,25 con altezza ml. 3,00 e un locale accatastato come deposito mastici dalla forma triangolare con lati ml.5,50 x 7,50 x 9,30 ed altezza ml. 2,20. Al momento del sopralluogo questi locali risultano occupati da materiale vario.

superficie lorda coperta	mq.	217,50 x 0,50 =	108,75
accessori	mq.	56,00 x 0,25 =	14,00
totale (s.l.)			mq. 122,75

Foglio 47 particella 114 subalterno 2

Corrisponde all'appartamento al primo piano con superficie calpestabile di mq 183,10 e altezza ml. 3,02 ed al lastrico solare con superficie calpestabile di mq. 270,00 che fa da copertura agli uffici ed a parte dell'opificio. Si accede all'appartamento attraverso una scala interna posta sul lato Sud.

Dall'ingresso attraverso un corridoio si accede sul lato ovest alla zona notte composta da tre camere matrimoniali (una con bagno, spogliatoio e armadio a muro), due singole/studio, un bagno, due armadi a muro nel corridoio.

La zona giorno, nel lato nord con un grande salone con terrazzo e nel lato sud con soggiorno, cucina e dispensa ricavata chiudendo un altro terrazzo.

I pavimenti sono in parquet nelle camere e in marmo nella zona giorno e nel corridoio. I rivestimenti nei bagni in piastrelle di gres. Le finestre, alcune munite di persiana, sono in legno in pessimo stato di conservazione. Le porte sono in legno con finiture verniciate di bianco. La caldaia è posizionata nella dispensa ricavata dal terrazzo.

Dalla camera da letto sul lato Sud-Ovest e dalla cucina si accede al lastrico solare. Esso ha pavimentazione in gres da esterni in parte sfaldata insieme al massetto sottostante e comunque il tutto in pessimo stato di conservazione con infestazione di muschi e piante.

superficie lorda coperta	mq.	221,00 x 1,00 =	221,00
balconi	mq.	23,10 x 0,30 =	6,93
lastrico solare	mq.	25,00 x 0,30 =	7,50
lastrico solare	mq.	245,00 x 0,10 =	24,50
totale (s.l.)			mq. 259,93

Foglio 47 particella114 subalterno 3

Corrisponde all'appartamento al secondo piano e alla soffitta al terzo piano. L'appartamento è pressoché simile a quello del subalterno 2 con superficie calpestabile di mq 183,10 altezza ml. 3,00 Si accede ad esso attraverso la scala interna posta sul lato Sud. Sul lato Ovest, separata dall'ingresso con una porta vetrata, si accede alla zona notte composta da tre camere matrimoniali (una con bagno, spogliatoio e armadio a muro), due singole/studio, un bagno e due armadi a muro nel corridoio. La zona giorno ha nel lato Nord un grande salone con terrazzo e nel lato Sud un soggiorno con cucina e dispensa ricavata chiudendo un altro terrazzo. I pavimenti sono in parquet nelle camere ed in marmo nella zona giorno e nel corridoio, gres nei terrazzi. I rivestimenti nei bagni in piastrelle di gres. Le finestre, alcune munite di persiana, sono in legno in pessimo stato di conservazione. Le porte sono in legno con finiture verniciate di bianco. L'appartamento è dotato di due stufe a pellet per il riscaldamento e acqua sanitaria.



La soffitta è formata da un unico ambiente allo stato grezzo senza intonaci e pavimenti ed è servita dall'ultima rampa di scale con finiture al grezzo. Sono presenti due finestre nella pareti verticali. Altezza max ml 2,30 altezza minima ml 1,00.

Al momento del sopralluogo questi locali risultano occupati da materiale vario.

superficie lorda coperta mq.	221,00 x 1,00 =	221,00
balconi mq.	23,10 x 0,30 =	6,93
soffitta mq.	170,00 x 0,35 =	59,50
totale (s.l.)		mq. 287,43

Vedi allegato 1 – visure catastali -

Vedi allegato 2 – planimetrie catastali -

Vedi allegato 9 – visura camerale -

Vedi allegato 10 – verbali di sopralluogo -

Vedi allegato 11 – repertorio fotografico -

2) QUESITO

Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto **i)** e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.

I beni censiti al N.C.E.U. Comune di Fermo Foglio 47 particella 114 subalterni 1 – 2 – 3 corrispondono all'immobile sito in Contrada Santa Petronilla 86 – 87 a Fermo.

Dalla visura storica per immobile le sub 1 – 2 – 3 del foglio 47 particella 114 al N.C.E.U. di Fermo



Vedi allegato 1 - visure catastali -

Vedi allegato 2 - planimetrie catastali -

3) QUESITO

Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare.. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;



L'immobile ricade secondo il P.R.G. vigente approvato con delibera del C.P. n.52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:

Art. 69 -Edifici Sparsi per Attività Produttive (D1) (porz.).

Art. 51 -Viabilità (porz.).

Art. 56 -Aree Agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (porz.).

L'area ricade nell'ambito dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art. 30 -Ambiti di tutela dei versanti (porz.).

Art. 34 -Area a rischio archeologico.

Art. 36 bis -Paesaggio agrario d'interesse storico ambientale (porz.).

Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento:

Intervento edilizio diretto.

Nota: Con delibera di C.C. n.97 del 21/12/2016 è stato adottato un adeguamento normativo dell'art.56 N.T.A. del vigente P.R.G." Aree Agricole, ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L.R. n.34/1992 e s.m.i."che interessa parte dell'area in questione. Approvato con delibera di C.C. n.41 del 25/05/2017.

L'area in oggetto è stata Dichiarata zona sismica, quindi soggetta alla L.64/74.

Dopo aver fatto richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Fermo ed effettuato una ricerca presso l'Archivio di Stato di Fermo in cui l'ufficio tecnico del Comune ha depositato le vecchie pratiche edilizie, non è stato possibile, presso tali uffici, reperire copia del faldone riguardante le autorizzazioni per la costruzione dell'immobile. Presso gli uffici comunali sono presenti solo due pratiche per la modifica dell'edificio e due pratiche per condoni.

- In data 14 novembre 1974 [REDACTED] presentano al Comune di Fermo con protocollo n.1935 domanda per ottenere permesso di esecuzione lavori per **“Costruzione di cornicione sul calzaturificio in corrispondenza del corpo a terrazzo, per riparo finestre ed apertura di porta sul lato nord dell'edificio”** insieme a progetto firmato [REDACTED]
- In data 21 dicembre 1974 con pratica n. 280 il Comune di Fermo concede nulla osta per esecuzioni lavori.
- In data 25 novembre 1979 [REDACTED] presentano al Comune di Fermo con protocollo n.1961 domanda per ottenere permesso di esecuzione lavori per **“Costruzione di accessorio per cabina di trasformazione elettrica in dotazione al [REDACTED]”** insieme a progetto firmato dal [REDACTED]
- In data 3 dicembre 1979 il Comune di Fermo concede nulla osta per esecuzione lavori.
- In data 28 marzo 1986 viene presentata domanda di sanatoria in base alla legge numero 47 del 28 febbraio 1985 per: **“1) chiusura di terrazzo per locale motori-compressore aria condizionata su corpo fabbrica industria calzaturiera. 2) chiusura di balconi a veranda nei piani primo e secondo abitativo. 3) apertura, chiusura e spostamento di porte e finestre con installazione di persiane nel prospetto nord e per rampanti di scala esterna lato ovest intero fabbricato.”**

Per questi interventi è stata presentata la domanda di condono con planimetrie catastali aggiornate (dove vengono identificati i manufatti costruiti abusivamente), il calcolo degli oneri, la ricevuta del pagamento dell'oblazione per il condono di lire 475.000 lire.

Risulta in Comune un versamento di 238.000 lire per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.



- In data 31 marzo 1995 viene presentata domanda di condono ai sensi dell'Art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come modificata dalla Legge n. 724 del 26 dicembre 1994 Art. 39 e successive modificazioni per: **“cambio di destinazione dell'immobile da attività artigianale ad attività commerciale e direzionale.”**

██████████████████████ chiede di trasformare l'intero immobile ad uso commerciale e direzionale (uffici).

L'oblazione è stata versata in un'unica soluzione forfettaria di 5.000.000,00 di Lire.

I costi per le opere di urbanizzazione primarie ammontano a 10.442,00 lire m³

I costi per le opere di urbanizzazione secondarie ammontano a 9.449,00 lire m³

La monetizzazione del costo di costruzione è nulla perché è stato dichiarato che la trasformazione è avvenuta senza opere.

L'ammontare dei costi per opere di urbanizzazione primarie e secondarie calcolato approssimativamente secondo i parametri della legge 28 gennaio 1977 n.10 è di Euro 71.500,00.

Per le spese di diritti di segreteria e comunali occorre versare 240,00 euro più marca da bollo di 16,00 euro.

L'attuale stato dei luoghi differisce, in alcuni punti, rispetto all'immobile accatastato e presentato, ██████████, come stato dei luoghi al Comune di Fermo il 28 marzo 1986 per la definizione del condono per:

- la presenza di un montacarichi al primo livello sottostrada fra i laboratori e il locale negozio
- la presenza di due ambienti nel locale magazzino al secondo livello sottostrada ottenuto dalla divisione dello spazio con pareti in cartongesso
- la realizzazione di due tramezzi a divisione dello spazio unico al terzo livello sottostrada.

Tali difformità sono sanabili (art. 37 D.P.R. 380/2001 – Interventi eseguiti in assenza o difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità) versando la somma stimata per approssimazione presso gli Uffici Comunali pari a 1.000,00 € più spese tecniche.

I costi per competenze professionali per la regolarizzazione delle due pratiche di condono e le difformità sanabili dall'art. 37 D.P.R. 380/2001 per rilievo, definizione grafica degli abusi, pratiche comunali ammontano a circa 8.000,00.

Totale costi regolarizzazione urbanistica:

$(86.500,00+8.000,00+1.000,00+240,00+16,00)= € 95.756,00$

(con gli arrotondamenti dovuti) **€ 95.000,00**

Presso gli uffici comunali non risulta il certificato di abitabilità per edifici risalenti alla data di costruzione dell'immobile.

Vedi allegato 5 – atti comunali -

Vedi allegato 6 – certificato destinazione urbanistica -

Vedi allegato 7 – stralcio di PRG -

4) QUESITO

Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;

L'appartamento al secondo piano e la soffitta, parte dell'immobile, censito al N.C.E.U. al foglio 47 part. 114 sub. 3 ██████████



[REDACTED] censito al N.C.E.U. foglio 47 part. 114 sub. 1 al momento del sopralluogo risultava occupata da materiale vario dei [REDACTED]

Vedi allegato 1 – visure catastali -
Vedi allegato 8 – certificati anagrafici -
Vedi allegato 10 – visura camerale -

5) QUESITO

Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Difficoltà Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D

Dall'analisi della documentazione acquisita e prodotta nonché da un'indagine di riscontro effettuata dal sottoscritto, sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti: immobili siti in Fermo, censiti al N.C.E.U.al foglio 47 p.la 114 sub 1 – 2 – 3

ISCRIZIONE del 23/01/1987 Reg. Part. 68
Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 25961/9839 del 21/01/1987
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI MUTUO

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 706 del 06/11/1987 (Erogazione a saldo)
2. Iscrizione n. 4 del 02/01/2008 (Ipoteca in rinnovazione)

ISCRIZIONE del 05/08/1987 Reg. Part. 868
Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 27189/10170 del 03/08/1987
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI MUTUO

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 832 del 28/10/1988 (Erogazione a saldo)
2. Iscrizione n. 5 del 02/01/2008 (Ipoteca in rinnovazione)

ISCRIZIONE del 05/07/1991 Reg. Part. 640 Reg. Gen. 4932
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 67437 del 04/07/1991
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1073 del 29/06/2011 (Ipoteca in rinnovazione)

ISCRIZIONE del 23/12/1994 Reg. Part. 1213 Reg. Gen. 7304
Pubblico ufficiale FILENI WALTER Repertorio 88253/11378 del 12/12/1994



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 522 del 20/07/1995 (Erogazione a saldo)
2. Iscrizione n. 1073 del 29/06/2011 (Ipoteca in rinnovazione)

ISCRIZIONE del 31/07/1996 Reg. Part. 648 Reg. Gen. 4480

Pubblico ufficiale FILENI WALTER Repertorio 93267 del 26/07/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 808 del 13/07/2016 (Ipoteca in rinnovazione)

TRASCRIZIONE del 25/06/1999 Reg. Part. 2903 Reg. Gen. 4574

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11 del 10/06/1999

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 02/01/2008 Reg. Part. 4 Reg. Gen. 14

Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 25961 del 21/01/1987

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 68 del 1987

ISCRIZIONE del 02/01/2008 Reg. Part. 5 Reg. Gen. 15

Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 27189 del 03/08/1987

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 868 del 1987

ISCRIZIONE del 29/06/2011 Reg. Part. 1073 Reg. Gen. 5271

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI LORENZO Repertorio 67437 del 04/07/1991

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 640 del 1991

ISCRIZIONE del 23/10/2014 Reg. Part. 1037 Reg. Gen. 7029

Pubblico ufficiale FILENI WALTER Repertorio 88253 del 21/12/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 1213 del 1994

ISCRIZIONE del 13/07/2016 Reg. Part. 808 Reg. Gen. 4462

Pubblico ufficiale FILENI WALTER Repertorio 93267 del 26/07/1996

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

formalità di riferimento:

1. Iscrizione n. 648 del 1996



Secondo quanto rilevato dalle indagini del sottoscritto resteranno a carico dell'acquirente le difformità urbanistiche riguardanti le pratiche di condono in sospeso presso il Comune di Fermo, (le cui spese sono decurtate dal prezzo di vendita dell'immobile)

Vedi allegato 3 - elenco formalità -

Vedi allegato 5 – atti amministrativi comunali -

6) QUESITO

Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

I beni pignorati non risultano su suolo pubblico.

7) QUESITO

Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v.T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);

Il bene non risulta gravato da censo livello o uso civico.

Sull'immobile ricadono i seguenti vincoli da P.R.G.:

Art. 30 - Ambiti di tutela dei versanti

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.

Il PRG delimita cartograficamente tali aree.

All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietati:

a - ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela

L'area su cui è stato costruito il bene sottoposto a pignoramento ricade in zona a rischio archeologico sottoposta a tutela:

per tale area "a rischio" dal punto archeologico pur **non insistendo vincolo diretto ex legge 1089 del 1939** per tutti i lavori che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a ml. 0,50, oltre che, ovviamente per scavi per nuove cubature interrati, modificazioni di cubature interrate esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne, ecc., necessita preventivamente sottoporre il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche di Ancona

Art. 36bis – Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Il PRG individua cartograficamente le aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea. All'interno di tali aree si applicano le seguenti norme specifiche di tutela paesistico-ambientale:



- è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15, punti 3 e 5 delle NTA del PPAR e di quelli classificati dal PRG di "valore storico architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse";
- è vietato l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normative silvocolturali vigenti;
- è vietato l'inizio di nuove attività estrattive; per le cave esistenti, in atto è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva di cave regolarmente autorizzate dalla Regione Marche nei limiti e con le modalità previste nelle originarie autorizzazioni regionali, anche di tipo temporale, salvo eventuali proroghe; resta fermo che al termine delle stesse trovano integrale applicazione gli ambiti di tutela definitivi del P.R.G., adeguato al P.P.A.R. e quindi quanto previsto dal programma provinciale delle attività estrattive; per le attività dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 e con le procedure di cui all'articolo 27 delle NTA del PPAR; 3
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

Vedi allegato 7 – stralcio di PRG -

8) QUESITO

A fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;

Nel complesso edilizio non esiste condominio

9) QUESITO

Alla valutazione complessiva dei beni, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale, e con arrotondamento alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;

CRITERIO DI STIMA

Il valore di un bene può essere considerato quello che esso assumerebbe nel mercato in una azione di libera compravendita. Naturalmente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e cioè se esso è più o meno oggetto di scambio. Nel caso in esame, gli immobili hanno oggi un valore di mercato individuabile, poiché confrontabili direttamente con una normalità di compravendite analoghe, anche con l'ausilio degli strumenti messi a disposizione da varie fonti accreditate. Pertanto la stima dei beni deve essere eseguita utilizzando i riferimenti e metodi che possano dare una attendibile indicazione di valore, che deve essere considerato come il più



probabile prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti. Il procedimento utilizzato è rappresentato dalla stima sintetica-comparativa valutando l'immobile sulla base di quotazioni correnti nella zona di Fermo utilizzando il "metro quadro – mq." quale parametro tecnico di riferimento, in merito alla superficie lorda commerciale dei fabbricati comprensiva delle aree scoperte di pertinenza. Per poter determinare il più probabile valore di mercato secondo criteri sintetici, occorrerà paragonare il bene oggetto del procedimento, con le detrazioni e aggiunte del caso, con altri di pari appetibilità e caratteristiche, che dovranno essere considerati ordinari, confrontando i valori.

Si sono effettuate indagini presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori), presso tecnici operanti sui luoghi; sono stati analizzati valori desunti dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia del Territorio ed inerenti il comune di Fermo.

STIMA IN MONETA ATTUALE

L'immobile è stato oggetto di sopralluogo con verifica dimensionale e tecnica con accertamento delle caratteristiche intrinseche (orientamento, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche e estetiche, consistenza complessiva) ed estrinseche (ubicazione e accessibilità, collegamento con le principali vie di comunicazione).

Con riferimento alla consistenza di ogni bene si è fatto riferimento alle superfici coperte (comprese le pareti murarie interne ed esterne). Tali superfici sono state desunte, con gli arrotondamenti d'uso, dalle planimetrie catastali oltre che dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Analizzando la pratica di condono edilizio presentata in data 31 marzo 1995 ai sensi dell'Art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come modificata dalla Legge n. 724 del 26 dicembre 1994 Art. 39 e successive modificazioni per: **"cambio di destinazione dell'immobile da attività artigianale ad attività commerciale e direzionale."** con la quale la

chiede di trasformare l'intero immobile ad uso commerciale e direzionale (uffici), il sottoscritto ha ritenuto valida la possibilità di incremento del valore che il bene assumerebbe cambiando la destinazione d'uso da artigianale con abitazione a commerciale direzionale e considerando, allo stesso tempo che, il bene per essere fruito con queste caratteristiche dovrà subire delle trasformazioni che comportano dei costi si esprimono i più probabili valori medi di mercato:

- Euro 850,00/mq. per gli uffici al piano terra
- Euro 700,00/mq. per opificio, magazzino, negozio e locali pertinenziali
- Euro 950,00/mq. per gli appartamenti e loro pertinenze

Foglio 47 particella 114 subalterno 1

piano terra

mq 234,40 x € 850,00 = € 199.240,00

piano primo ,secondo, terzo sottostrada

mq. (1002,05 + 538,55 +122,75) x € 700,00 = € 1.164.345,00

Foglio 47 particella 114 subalterno 2

mq 259,93 x € 950,00=€ 246.933,50

Foglio 47 particella 114 subalterno 3

mq 287,43 x € 950,00=€ 273.058,50

Totale € 1.883.577,00



A tale valore dell'immobile viene decurtato il costo approssimativo per le pratiche di condono giacenti presso gli uffici comunali che ammontano a € 95.000,00 (con gli opportuni arrotondamenti) :

VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE € 1.790.000,00

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto e ringraziando la S.V. per la fiducia accordata si rassegna il mandato restando a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Civitanova Marche li 07 gennaio 2018

il C.T.U.
Arch. Gianni Smerilli

