

---

Dott. Agr. Gaetano Sirocchi  
Via Giacomo Leopardi n. 2  
63852 Monte Rinaldo (FM)  
Tel. 0734787014 Mob. +39 3397163434  
mail: [gaetanosirocchi@gmail.com](mailto:gaetanosirocchi@gmail.com)  
pec: [g.sirocchi@epap.conafpec.it](mailto:g.sirocchi@epap.conafpec.it)

---

## **Tribunale Ordinario di Fermo**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

R.G.E. n. 46/2018

**XXXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

### **PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto Dott. Agr. Gaetano Sirocchi, a seguito di nomina quale esperto stimatore dal G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini per la procedura in epigrafe, accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

#### **QUESITI:**

- a) 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;
- b) 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;*
- c) 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;
- d) 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;**

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

f) 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;

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

h) 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;

i) 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;

l) 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

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio

fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliXXXXXXXXXe 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;

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

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

p) 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;

q) ad 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;

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

### **CONTROLLI PRELIMINARI**

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

1. *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*”, l'esperto precisa:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione. Si allega alla presente le visure catastali storiche e i microfilm relative l'unità immobiliare urbana (u.i.u.), la particella in cui è censita e i microfilm originari (Allegato 01 Visure storiche bene pignorato e microfilm);

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

In riferimento a quanto risposto dal Comune di Fermo (Allegato 02 Pec risposta Comune di Fermo Anagrafe), "In seguito alla Vs. richiesta via PEC del 17/04/2023, con cui si richiedono, tra gli altri, il Certificato di Stato civile e l'Estratto di matrimonio relativi a XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX e a XXXXXXXXXXXXXXXX, nato il 04/02/1967 in XXXXXXXX, si comunica il Comune di Fermo (così come ogni altro Comune d'Italia) non può fornire le informazioni inerenti lo stato civile di un cittadino straniero attraverso il rilascio di certificati/attestati, in quanto di competenza dell'Autorità straniera.

Lo stato civile risultante all'Anagrafe del Comune di Fermo e quindi all'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR) deriva da documenti/atti presentati dalla persona interessata, al momento dell'Iscrizione Anagrafica e/o successivamente a quest'ultima ed è una mera informazione aggiuntiva a livello di Anagrafe, che però non ha valore e non può essere certificata a livello di Stato Civile.

Distinti saluti

Giulio Vitali - Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Fermo".

Pertanto non è stato possibile acquisire lo stato civile degli esecutati.

In riferimento a quanto indicato nell'atto di acquisto trascritto al Reg. Part. n. 5332 il 03/10/2005 con cui gli esecutati hanno acquistato l'u.i.u. in oggetto, gli stessi dichiaravano di essere coniugati e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni.

Come indicato nel certificato contestuale anagrafico di matrimonio, Stato civile e di famiglia acquisito telematicamente presso il sito del Comune di Milano il 03/10/2022 (Allegato 03 Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, Stato civile e di famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX del 03/10/2022), il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXX, matrimonio contratto a XXXXXXX (XXXX) il XX/XX/XXXX.

\*\*\*\*\*

## **1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)**

La presente perizia di stima ha per oggetto un'u.i.u., sita in Comune di Fermo (FM) e catastalmente individuata come a seguito (Allegato 04 Visure catastali esecutati; Allegato 01 Visure storiche bene pignorato e microfilm):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

<b>Comune</b>	<b>Fg</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piani</b>
Fermo	8	68	10	A/3-4	4,5 vani	220,79	T-3-4

Indirizzo: Via Nazionale n. 111. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata in XXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato in XX-XXXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

La particella 68 in cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'u.i.u. confina a nord ed est con la particella 25, a est con la particella 144, a sud con la particella 69 e a ovest con la particella 158

(Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 68).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti, trattandosi di unico bene su due piani, ha individuato un unico lotto da porsi in vendita.

## **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)**

La presente perizia di stima ha per oggetto un'u.i.u., sita in Comune di Fermo.

L'u.i.u. fa parte di un fabbricato su quattro piani, terra, primo, secondo, terzo e quarto; privo di ascensore, è a destinazione promiscua residenziale/produttiva.

La presunta epoca di edificazione del fabbricato in cui insiste l'u.i.u., da quanto emerso in sede di indagine urbanistica, risale a data antecedente al 1° settembre 1967, verosimilmente tra il 2 maggio 1961, data del verbale della seduta della Commissione edilizia (Allegato 06 Estratto verbale della seduta della Commissione edilizia del 2 maggio 1961) e l'8 gennaio 1962, data riportata in planimetria catastale (Allegato 07 Planimetria catastale). Il fabbricato è ubicato lungo la SS 16 (strada trafficata) e a breve distanza (circa 130 metri in linea d'aria) dalla linea ferroviaria.

In riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, il fabbricato presenta beni comuni non censibili, in particolare (Allegato 08 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- sub. 23 ai piani T-1-2-3-4, B.C.N.C. AI SUB 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,13,14, (SCALA E TERRAZZO DI COPERTURA);
- sub. 24 al piano T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB (PORZIONE DI CORTE ESTERNA). Tale area come rilevato in sede di sopralluogo è impiegata come parcheggio.

È inoltre presente il sub. 25 al piano T, B.C.N.C. AI SUB 17, 18, 19, 20, 21, 26 (PORZIONE DI CORTE); pertanto l'immobile oggetto di esecuzione essendo il sub. 10, non vanta diritti su tale subalterno.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti l'u.i.u. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

### **2.1. Descrizione u.i.u.**

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Fermo al Foglio 8, particella 68 al sub. 10 alla categoria A/3 (Abitazione di tipo economico); si sviluppa al piano terzo (Appartamento) e quarto (locale ripostiglio) del fabbricato, in Via Nazionale n. 111.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 68 m<sup>2</sup> con altezza media di 2,96 m (vani principali ed accessori diretti – piano terzo), di circa 10 m<sup>2</sup> con altezza di 2,94 m (ripostiglio – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali), e superficie lorda scoperta (n. 3 balconi) di circa 5,5 m<sup>2</sup> (n. 2 balconi al piano terzo – Abitazione, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e di circa 4 m<sup>2</sup> (n. 1 balcone al piano quarto – ripostiglio, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 07 Planimetria catastale).

L'abitazione è composta da ingresso con corridoio, sala da pranzo/soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 2 balconi; si accede al balcone sud esclusivamente dalla cucina, mentre a

quello ovest esclusivamente dalla camera da letto ovest.

Il ripostiglio al piano quarto, raggiungibile percorrendo un'ulteriore rampa di scale condominiale a partire dal piano terzo in cui insiste l'abitazione, e attraversando il lastrico solare condominiale, è un unico locale con n. 1 balcone.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; trattandosi di abitazione utilizzata dagli esecutati e dalla famiglia di vetusta epoca di edificazione che non è stata oggetto di recente ristrutturazione, presenta segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità non lo sono.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Fermo come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

**3. 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 (QUESITO C)**

L'u.i.u. fa parte di un fabbricato a destinazione promiscua residenziale/produttiva, la cui presenta edificazione da quanto emerso in sede di indagine urbanistica è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967, verosimilmente tra il 2 maggio 1961, data del verbale della seduta della Commissione edilizia (Allegato 06 Estratto verbale della seduta della Commissione edilizia del 2 maggio 1961) e l'8 gennaio 1962 data riportata in planimetria catastale, (Allegato 07 Planimetria catastale).

In riferimento a quanto recuperato e rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Fermo, il fabbricato è stato edificato in forza di:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili, pratica n. 75/1961, rilasciata in data 03 maggio 1961 per la costruzione di un edificio ad uso mensa sociale e civile abitazione, mapp. N. 8 in Via Alberobelli (Fraz. Di Capodarco) (Allegato 09 Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 75/1961);
- Concessione in sanatoria Nulla osta prot. 1371 del 27 giugno 1962 (Allegato 10 Concessione in sanatoria Nulla osta prot. 1371 del 27 giugno 1962).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Si precisa che per quanto riguarda le misure dell'u.i.u., nei progetti sono state riportate solo quelle delle u.i.u. speculari a quella in oggetto. Nella concessione in sanatoria è stato indicato che *“sentito il parere in proposito dell'Ufficio Tecnico Comunale e per esso l'Ingegnere Capo il quale ha espresso parere favorevole all'accoglimento della domanda stessa in quanto l'edificio in questione risponde a tutti i requisiti tecnici stabiliti dalle leggi e norme in vigore, e che, inoltre l'edificio medesimo, a norma del penultimo capoverso dell'art. 4 della legge 16/11/1939 – n. 2229, è stato regolarmente collaudato”*, pertanto si presume che le misure di detto immobile corrispondano a quelle di progetto.

Le discrepanze rilevate riguardano la demolizione di due tramezzi in corrispondenza del locale sala da pranzo/soggiorno/cucina; intervento edilizio chiaramente visibile per una diversa

pavimentazione proprio in corrispondenza della demolizione.

Ulteriore discrepanza viene rilevata fra le dimensioni finestrate progettuali (non riportare su disegno di progetto) della camera da letto est e le dimensioni reali e corrispondenti alla planimetria catastale del 1962 dello stesso vano, risultanti inferiori.

Alla luce di quanto suindicato, il futuro acquirente per regolarizzare tali discrepanze dovrà sostenere i costi stimati elencati a seguito:

- 1.512 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche e planimetriche;
- 500 euro - rilievo edificio;
- 300 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.000 euro - presentazione S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01 presso gli uffici comunali;
- 800 euro - pratica catastale con aggiornamento planimetria;
- 800 euro - presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Per un totale di 4.912 euro, arrotondato a **5.000 euro**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

#### **4.AD 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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)**

La costruzione del fabbricato in cui insite l'u.i.u., come indicato nella risposta la precedente quesito, risulta esser iniziata in data antecedente il 2 settembre 1967.

Pertanto si rimanda integralmente alla risposta del quesito C).

#### **5.AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)**

Il bene oggetto del presente elaborato è un'u.i.u., facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo residenziale/produttivo; pertanto non è stato richiesto il C.D.U..

In riferimento a quanto indicato nel sito del P.R.G. Online del Comune di Fermo (<https://d542.cloud.silverbrowser.it/prg/ui/kelydra/silverprg/SilverPrg.html>), l'area in cui insiste il fabbricato (particella 68 foglio 8), risulta essere destinata dal P.R.G. (Allegato 11 Schermate P.R.G.

Online; Allegato 12 N.T.A.):

- **ZONING B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt);**
- **Microzonazione sismica di secondo livello Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello;**
- **Piani Attuativi PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt);**
- **Rispetti Stradali RIS\_STR Fasce di rispetto stradali (art. 51 nt).**

## **6.AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)**

La presente perizia di stima ha per oggetto un'u.i.u., sita in Comune di Fermo (FM) e catastalmente individuata come a seguito (Allegato 04 Visure catastali esegutati; Allegato 01 Visure storiche bene pignorato e microfilm):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

<b>Comune</b>	<b>Fg</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piani</b>
Fermo	8	68	10	A/3-4	4,5 vani	220,79	T-3-4

Indirizzo: Via Nazionale n. 111. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata in XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

La particella 68 in cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'u.i.u. confina a nord ed est con la particella 25, a est con la particella 144, a sud con la particella 69 e a ovest con la particella 158 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 68).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come analiticamente indicato nella risposta al quesito C). A seguito di quanto indicato nella risposta al quesito C), sarà possibile aggiornare la planimetria catastale dell'u.i.u.; ad oggi non è possibile, in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto al quesito C (discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

## **7.AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI (QUESITO G)**

All'atto della notifica del pignoramento la parte esegutata era unica intestataria dell'immobile in forza del seguente atto:

- atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Marchetti, trascritto a Fermo il 03 ottobre 2005 al Reg. Part. n. 5.332, con cui la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata aXXXXXX (XX) il 25/04/1978 (da come indicato in atto risultava separata) vendeva la piena proprietà ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX - XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX - XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (ESECUTATI) che in comunione hanno acquistato, l'immobile distinte al N.C.E.U. del Comune di Fermo al foglio 8 alla part. 68 sub. 10.

**8.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 (QUESITO H)**

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascrizione al Reg. Part. 2429 e Reg. Gen. 3316 in data 03.05.2018.

**Ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio dal pignoramento**

- Come indicato nella risposta al precedente quesito (QUESITO G) con atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Marchetti, trascritto a Fermo in data 03 ottobre 2005 al Reg. Part. n. 5.332, la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata aXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (da come indicato in atto risultava separata) vendeva la piena proprietà ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX - XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX - XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (ESECUTATI) che in comunione hanno acquistato, l'immobile distinte al N.C.E.U. del Comune di Fermo al foglio 8 alla part. 68 sub. 10;
- Alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile suindicato era pervenuto a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Marchetti trascritto in data 17/07/2001 al Reg. Part. 3.444; venditori i sig.ri XXXX nato a XXX (XX) il XXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale), XXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il 06/05/1954 (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale), XXXXX nato a XXXX (RC) il XXXXXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale) e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale);
- Ai signori XXXX nato a XX (XX) ilXXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale), XXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale), XXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale) e XXXXXXXX nata a XXX il XXXXXXXX (titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in comunione legale) l'immobile suindicato era pervenuto a seguito di scrittura privata - compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Giorgio Di Sante trascritta in data 19/01/1996 al Reg. Part. 411; venditori i sig.ri XXXXXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX i

(XX) il XXXXXX.

Alla data in cui lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie dell'immobile, risultano le seguenti formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) (Allegato 13 Ispezione ipotecaria bene pignorato; Allegato 14 Ispezioni Ipotecarie eseguiti):

- TRASCRIZIONE del 19/01/1996 - Registro Particolare 411 Registro Generale 517 Pubblico ufficiale DI SANTE GIORGIO Repertorio 51012 del 20/12/1995 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 17/07/2001 - Registro Particolare 3444 Registro Generale 4995 Pubblico ufficiale DR. ENRICO MARCHETTI Repertorio 5604/1179 del 30/06/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 21/05/2003 - Registro Particolare 871 Registro Generale 4346 Pubblico ufficiale ALFONSO ROSSI NOTAIO Repertorio 173262/20174 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1462 del 17/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 03/10/2005 - Registro Particolare 5332 Registro Generale 8525 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Repertorio 8995/2284 del 20/09/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 03/10/2005 - Registro Particolare 2068 Registro Generale 8526 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Repertorio 8996/2285 del 20/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 313 del 05/03/2009 (800 - SURROGA AI SENSI D.L.7/2007, ART.8, COMMA 2);
- TRASCRIZIONE del 03/05/2018 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 3316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO - UNEP Repertorio 321 del 20/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A seguito dell'assegnazione dei beni con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento immobili e l'iscrizione del 03/10/2005 – Reg. Part. 2068 e Annotazione n. 313 del 05/03/2009 (800 - SURROGA AI SENSI D.L.7/2007, ART.8, COMMA 2) saranno cancellate o comunque non opponibile all'acquirente/assegnatario.

## **9.DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (QUESITO I)**

Per la determinazione del valore del bene oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche dello stesso, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricade.

### **9.1. Determinazione della superficie commerciale**

**L'immobile ha:**

- superficie lorda coperta di circa **68 m<sup>2</sup>** (vani principali ed accessori diretti – abitazione piano terzo);

- superficie lorda coperta di circa **10 m<sup>2</sup>** (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali- ripostiglio piano quarto);
- superficie lorda scoperta (n. 2 balconi - abitazione piano terzo) di circa **5,5 m<sup>2</sup>** (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori);
- superficie lorda scoperta (n. 1 balcone - ripostiglio piano quarto) di circa **4 m<sup>2</sup>** (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 25% alla superficie lorda coperta non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare);
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.);
- 15% alla superficie lorda scoperta non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.).

Pertanto si determina la seguente superficie commerciale:

- $(68_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI} \times (1 - (1 - 1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (10_{MQ} \text{ DI SUP. COP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE NON COMUNICANTE} \times (1 - (1 - 0,25_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (5,5_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE} \times (1 - (1 - 0,3_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (4_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTE BALCONE} \times (1 - (1 - 0,15_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = 68_{MQ} + 2,5_{MQ} + 1,65_{MQ} + 0,6_{MQ} = 72,75 \text{ mq di superficie commerciale.}$

## 9.2. Metodo di stima del bene

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale dei beni effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

## 9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario del bene

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valori di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 2 del Comune di Fermo, fascia Suburbana, zona CASA BIANCA - S.MICHELE - LIDO DI FERMO, Codice di

zona E2 (Allegato 15 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 2- OMI), sia al borsino immobiliare – zona CASA BIANCA - S.MICHELE - LIDO DI FERMO (Allegato 16 Borsino Immobiliare), pari a:

- **1.100 €/mq**, valore di mercato minimo riferito ad Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale (OMI);
- **1.189 €/mq**, valore di mercato minimo riferito ad Abitazioni in stabili di 2° fascia (Borsino immobiliare);

pertanto il valore di mercato unitario medio e pari a:

- 1.144,50 €/mq a cifra tonda **1.145 €/mq** (media tra i due valori come sopra individuati).

Pertanto il ricercato valore di mercato ordinario del bene sarebbe pari a:

- $72,75_{\text{MQ SUP. COMM.}} \times 1.145_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } 83.298,75$ , a cifra tonda **euro 83.300** di valore di mercato ordinario.

#### **9.4. Determinazione del valore di mercato reale del bene**

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale del bene oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche dello stesso.

Nello specifico per il bene in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato ordinario come sopra determinato; nel dettaglio:

- In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito C), sono state riscontrate difformità che dovranno essere sonate come indicato nella medesima risposta con costi complessivi stimati in circa **5.000 euro** oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza;
- l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; trattandosi di abitazione utilizzata dagli esecutati e dalla famiglia di vetusta epoca di edificazione che non è stata oggetto di recente ristrutturazione, presenta segni di usura dovuti al tempo. Pertanto rispetto a beni simili necessità di interventi di manutenzione;
- in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge;
- l'u.i.u. si sviluppa al piano terzo (Abitazione) e quarto (piccolo ripostiglio), in un fabbricato privo di ascensore;
- sono presenti spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, spese antecedenti, e spese a preventivo per il 2023 come indicato nella risposta dell'Amministratore di condominio (Allegato 17 Risposta Amministratore di Condominio e allegati);
- il fabbricato in cui insiste l'u.i.u. è ubicato lungo la SS 16 (strada trafficata) e a breve distanza (circa 130 metri in linea d'aria) dalla linea ferroviaria;
- in sede di sopralluogo si è constatato che l'u.i.u. non è libera, ma occupata dall'esecutato e dalla famiglia;
- i beni sono soggetti a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore, nell'ordine del 30% rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $83.300_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,30)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 58.310$  di valore di mercato reale.

Lo scrivente ha rilevato spese condominiali insolte riferite l'u.i.u. negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, oltre a quelle di anni precedenti e a preventivo 2023 (Allegato 17 Risposta Amministratore di Condominio e allegati); pertanto il ricercato valore di mercato reale è di:

- $58.310_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE}} - (286,81_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE CONSUNTIVO ANNO 2021}} + 411,57_{\text{EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE CONSUNTIVO ANNO 2022}}) = \text{euro } 57.611,62$ , a cifra tonda **euro 57.600** di valore di mercato reale del bene comprese le spese condominiali insolte negli ultimi due anni antecedenti la perizia.

Si tenga conto che come indicato dall'amministratore di condominio, le spese totali a preventivo 2023 sono di euro 439,83. Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile maggiore somma richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata, di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale.

#### **10. A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI (QUESITO L)**

In merito alla formulazione di lotti di vendita, come indicato nella risposta al quesito A), trattandosi di unico bene su due piani, si è individuato un unico lotto da porsi in vendita di seguito descritto:

**Piena proprietà**, del bene sito in Comune di Fermo (FM), Via Nazionale n. 111, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Fermo	8	68	10	A/3-4	4,5 vani	220,79	T-3-4

Valore di mercato reale: **euro 57.600.**

Superficie commerciale: **mq 72,75.**

La particella 68 in cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'u.i.u. confina a nord ed est con la particella 25, a est con la particella 144, a sud con la particella 69 e a ovest con la particella 158 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziate la particella 68).

#### **11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)**

A seguito del sopralluogo di concerto con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziari Avv. Francesca Brunieri, è stato constatato che l'immobile era occupato, come indicato nello stato di famiglia acquisito telematicamente presso il sito del Comune di Milano il 03/10/2022 (Allegato 03 Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, Stato civile e di famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX del 03/10/2022), da:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX in XXXXXXXX (XXXXXXX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXXXX (XXXXXXX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX in XXXXXXXX (XXXXXXX)(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX in XXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX in XXXXXXXXX (XXXXXXX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX).

In riferimento a quanto rilasciato dal Comune di Fermo alla data del 08/05/2023, all'indirizzo Via Nazionale n. 111 Comune di Fermo (FM) risulta iscritta la seguente famiglia (Allegato 18 Stato di Famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX e Stato di Famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX del 08/05/2023 e certificato di residenza storico esecutati):

- XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX in XXXXXXXX (XXXXXXX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXXXX (XXXXXXX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX).

I sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXnata il XXXXXXXXX in XXXXXXXX (XXXXXXX)(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXX in Fermo (FM) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX in XXXXXXXXX (XXXXXXX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), in riferimento ai certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Fermo risultano emigrati a Riccione (RN) in data 30-12-2022 (Allegato 19 Certificati residenza storici XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX).

In riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 20 Risposta Agenzia Entrate), *“Dalle interrogazioni effettuate in data odierna all’anagrafe tributaria a nome dei soggetti da lei indicati e a far data dal 2003:*

- XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXX.

*Non risultano essere stati registrati contratti di locazione, comodato o leasing in qualità di proprietari su alcun immobile.”*

I fabbricati in cui insistono i beni oggetto di pignoramento, ricadono in un'area con le prescrizioni del P.R.G. indicate alla risposta al quesito E).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale Dott. Fermanelli, il Comune di Fermo non presenta usi civici.

L'u.i.u. in oggetto fa parte di un fabbricato, la cui gestione si configura come condominio, in particolare l'amministrazione del condominio è in capo al sig. Mauro D'Ambrogio di Condominio In srl, amministratore del Condominio NAZIONALE, sito in Via Nazionale, 111 a Fermo; sentito l'amministratore Mauro D'Ambrogio lo stesso rispondeva che (Allegato 17 Risposta

Amministratore di Condominio e allegati):

- importo spese gestione annua circa € 420,00;
- non sussistono ad oggi spese straordinarie deliXXXXXXXXXXe;
- in allegato inviamo ultimi 3 consuntivi e ultimo preventivo 2023 in corso dal quale dedurre le quote richieste;
- non vi sono ad oggi in corso controversie legali;

Come indicato nella risposta al quesito I) come riportato nei consuntivi trasmessi dall'amministratore di condominio negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia (oltre a quelle di anni precedenti e a preventivo 2023) risultano le seguenti spese condominiali non pagate:

- 286,81EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE CONSUNTIVO ANNO 2021;
- 411,57EURO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE CONSUNTIVO ANNO 2022.

Si tenga conto che come indicato dall'amministratore di condominio, le spese totali a preventivo 2023 sono di euro 439,83. Pertanto il futuro acquirente dovrà tenere conto di una possibile maggiore somma richiesta dall'amministratore rispetto a quella come sopra calcolata.

## **12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)**

In riferimento a quanto risposto dal Comune di Fermo, “*Con riferimento alla nota in epigrafe di pari oggetto, acquisita al prot. 22784 del 17/04/2023, con la quale si chiede di accertare se il bene oggetto di esecuzione immobiliare n. 46/2018, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo foglio 8 part. 68 sub 10, è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, si comunica che per l'immobile descritto non ci sono procedure espropriative in corso*” (Allegato 21 Risposta Comune di Fermo Esproprio).

## **13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)**

In allegato alla presente la planimetria catastale dell'immobile non conforme allo stato dei luoghi come esaustivamente indicato nelle risposte ai quesiti C) (Allegato 07 Planimetria catastale) e congrua documentazione fotografica (Allegato 22 Allegato Fotografico).

## **14. 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 (QUESITO P)**

Lotto unico

**Piena proprietà**, del bene sito in Comune di Fermo (FM), Via Nazionale n. 111, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piani
Fermo	8	68	10	A/3-4	4,5 vani	220,79	T-3-4

Valore di mercato reale: **euro 57.600**

Superficie commerciale: **mq 72,75.**

La particella 68 in cui insiste il fabbricato in cui è ubicata l'u.i.u. confina a nord ed est con la particella 25, a est con la particella 144, a sud con la particella 69 e a ovest con la particella 158 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate la particella 68).

#### **14.1. Breve descrizione del Lotto**

La presente perizia di stima ha per oggetto un'u.i.u., sita in Comune di Fermo.

L'u.i.u. fa parte di un fabbricato su quattro piani, terra, primo, secondo, terzo e quarto; privo di ascensore, è a destinazione promiscua residenziale/produttiva.

La presunta epoca di edificazione del fabbricato in cui insiste l'u.i.u., da quanto emerso in sede di indagine urbanistica, risale a data antecedente al 1° settembre 1967, verosimilmente tra il 2 maggio 1961, data del verbale della seduta della Commissione edilizia (Allegato 06 Estratto verbale della seduta della Commissione edilizia del 2 maggio 1961) e l'8 gennaio 1962, data riportata in planimetria catastale (Allegato 07 Planimetria catastale). Il fabbricato è ubicato lungo la SS 16 (strada trafficata) e a breve distanza (circa 130 metri in linea d'aria) dalla linea ferroviaria.

In riferimento a quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, il fabbricato presenta beni comuni non censibili, in particolare (Allegato 08 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni):

- sub. 23 ai piani T-1-2-3-4, B.C.N.C. AI SUB 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,13,14, (SCALA E TERRAZZO DI COPERTURA);
- sub. 24 al piano T, B.C.N.C. A TUTTI I SUB (PORZIONE DI CORTE ESTERNA). Tale area come rilevato in sede di sopralluogo è impiegata come parcheggio.

È inoltre presente il sub. 25 al piano T, B.C.N.C. AI SUB 17, 18, 19, 20, 21, 26 (PORZIONE DI CORTE); pertanto l'immobile oggetto di esecuzione essendo il sub. 10, non vanta diritti su tale subalterno.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti l'u.i.u. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

#### **14.2 Descrizione u.i.u.**

L'u.i.u. è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Fermo al Foglio 8, particella 68 al sub. 10 alla categoria A/3 (Abitazione di tipo economico); si sviluppa al piano terzo (Appartamento) e quarto (locale ripostiglio) del fabbricato, in Via Nazionale n. 111.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 68 m<sup>2</sup> con altezza media di 2,96 m (vani principali ed accessori diretti – piano terzo), di circa 10 m<sup>2</sup> con altezza di 2,94 m (ripostiglio – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali), e

superficie lorda scoperta (n. 3 balconi) di circa 5,5 m<sup>2</sup> (n. 2 balconi al piano terzo – Abitazione, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e di circa 4 m<sup>2</sup> (n. 1 balcone al piano quarto – ripostiglio, pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 07 Planimetria catastale).

L'abitazione è composta da ingresso con corridoio, sala da pranzo/soggiorno/cucina, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 2 balconi; si accede al balcone sud esclusivamente dalla cucina, mentre a quello ovest esclusivamente dalla camera da letto ovest.

Il ripostiglio al piano quarto, raggiungibile percorrendo un'ulteriore rampa di scale condominiale a partire dal piano terzo in cui insiste l'abitazione, e attraversando il lastrico solare condominiale, è un unico locale con n. 1 balcone.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni generali; trattandosi di abitazione utilizzata dagli esecutari e dalla famiglia di vetusta epoca di edificazione che non è stata oggetto di recente ristrutturazione, presenta segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge, ma con molta probabilità non lo sono.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risulta dall'accesso agli atti presso il Comune di Fermo come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

Il futuro acquirente per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile dovrà sostenere i costi stimati in **euro 5.000**, (come analiticamente indicato nella risposta al quesito C), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Sono state rilevate spese condominiali insolute, come indicato nella risposta al quesito I, di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del valore reale.

**15. AD 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) (QUESITO Q)**

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 23 Perizia versione privacy).

**16. 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 (QUESITO R)**

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 21 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 25 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

**Allegati:**

1. Visure storiche bene pignorato e microfilm;
2. Pec risposta Comune di Fermo Anagrafe;
3. Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, Stato civile e di famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX del 03/10/2022;

4. Visure catastali eseguiti;
5. Estratto di mappa con evidenziate la particella 68;
6. Estratto verbale della seduta della Commissione edilizia del 2 maggio 1961;
7. Planimetria catastale;
8. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
9. Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 75/1961;
10. Concessione in sanatoria Nulla osta prot. 1371 del 27 giugno 1962;
11. Schermate P.R.G. Online;
12. N.T.A.;
13. Ispezione ipotecaria bene pignorato;
14. Ispezioni Ipotecarie eseguiti;
15. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 2- OMI;
16. Borsino Immobiliare;
17. Risposta Amministratore di Condominio e allegati;
18. Stato di Famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX e Stato di Famiglia XXXXXXXXXXXXXXXX del 08/05/2023 e certificato di residenza storico eseguiti;
19. Certificati residenza storici XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;
20. Risposta Agenzia Entrate;
21. Risposta Comune di Fermo Esproprio;
22. Allegato Fotografico;
23. Perizia versione privacy;
24. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
25. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
26. Verbale di sopralluogo.

Monte Rinaldo (FM), li 18.09.2023

Il C.T.U.  
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi  
(Firmato digitalmente)