

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 54/2018

Procedura promossa da:

BUSINESS PARTNER ITALIA S.C.P.A.
(MANDATARIA DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.)
contro

[REDACTED]

[REDACTED]

E

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

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

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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 54/2018**

CREDITORE PROCEDENTE:

- BUSINESS PARTNER ITALIA S.C.P.A. (MANDATARIA DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.)

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 24/05/2022, e, avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 03/06/2022, è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del 14/05/2018 del Notaio [REDACTED].

....Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Data della Trascrizione del Pignoramento: **02/05/2018** R.G. 3294 R.P. 2412.

Pignoramento su immobili in Fermo:

- Appartamento ad uso abitativo al piano terra - Foglio 101, p.lla 189, sub 1 Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, R.C. Euro 164,49; unità immobiliare così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Locale ad uso garage al piano terra - Foglio 101, p.lla 189, sub 9 Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6 mq 20 R.C. Euro 33,05; unità immobiliare così distinta per costituzione sul mappale 189 del 16/07/1991 in atti dal 28/12/1994 (n. 2466.5/1991).

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

- [redacted]
½ piena proprietà dei sub 1 e 9 della p.lla 189 del Foglio 101 del Comune di Fermo (in regime di separazione dei beni);
- [redacted]
½ piena proprietà dei sub 1 e 9 della p.lla 189 del Foglio 101 del Comune di Fermo (in regime di separazione dei beni);

La certificazione delle iscrizioni contro risale ai seguenti atti di provenienza, coprendo il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento :

- **atto di compravendita** del [redacted], del 17/05/2010 rep. 19105/8453 trascritto a Fermo il **19/05/2010 al R.G. 3886, R.P. 2239** con il quale [redacted] hanno acquistato gli immobili al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1 e 9** in regime di separazione dei beni da [redacted]

- **atto di compravendita** del Notaio [redacted], del 25/03/2004 rep. 5519/843 trascritto a Fermo il **03/04/2004 al R.G. 2672, R.P. 1716** con il quale [redacted] hanno acquistato in regime di separazione dei beni ciascuno ½ della piena proprietà degli immobili al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1 e 9** da [redacted]

- **atto di compravendita** del Notaio [redacted], del 26/06/2001 rep. 3195 trascritto a Fermo il **10/07/2001 al R.G. 4789, R.P. 3300** con il quale [redacted] hanno acquistato in regime di separazione dei beni ciascuno ½ della piena proprietà degli immobili al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1 e 9** da [redacted]

- **atto di compravendita** del Notaio [redacted], del 30/06/1992 rep. 32719 trascritto a Fermo il **03/07/1992 al R.G. 4645, R.P. 3320** con il quale [redacted] hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, ciascuno ½ della piena proprietà dell'immobile distinto al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1**, da [redacted]

- **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED], del 30/06/1992 rep. 32719 trascritto a Fermo il **03/07/1992 al R.G. 4646, R.P. 3321** con il quale [REDACTED] hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, ciascuno 1/2 della piena proprietà dell'immobile distinto al **Foglio 101, p.lla 189 sub 9**, da [REDACTED] proprietario di 250/1000 della piena proprietà) .

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

Come riferito, la certificazione delle iscrizioni contro risale ad atti di provenienza degli immobili coprendo il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Unitamente alla certificazione notarile non risultano allegate visure catastali relative agli immobili pignorati.

I dati catastali indicati nella certificazione sono i seguenti e corrispondono a quelli attuali:

- Appartamento ad uso abitativo al piano terra -
N.C.E.U. Foglio 101, p.lla 189, sub 1 Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, R.C. Euro 164,49; unità immobiliare così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Locale ad uso garage al piano terra -
N.C.E.U. Foglio 101, p.lla 189, sub 9 Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6 mq 20 R.C. Euro 33,05; unità immobiliare così distinta per costituzione sul mappale 189 del 16/07/1991 in atti dal 28/12/1994 (n. 2466.5/1991).

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato.***

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Dalla documentazione rilasciata su richiesta della sottoscritta dall'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di FERMO e di PORTO SAN GIORGIO risulta quanto segue:

- gli esecutati si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] nel Comune di Porto San Giorgio scegliendo il regime di separazione dei beni
- con provvedimento del Tribunale di Fermo in data [REDACTED] R.G. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.
(documentazione Ufficio Anagrafe - allegato n° 5)

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.*

Il Comune di Porto San Giorgio, su richiesta dell'ES, ha prodotto il certificato di matrimonio nel quale si riporta che:

- gli esecutati si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] nel Comune di Porto San Giorgio scegliendo il regime di separazione dei beni
- con provvedimento del Tribunale di Fermo in data [REDACTED]. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Gli esecutati tra loro coniugati avevano scelto il regime di separazione dei beni.
Il pignoramento è stato notificato ad entrambi il 21/03/2018.

Compiuto questo preliminare controllo:

QUESITO 1

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

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

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili siti in Fermo in Contrada San Martino n.157:

- **Appartamento ad uso abitativo al piano terra** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 1** Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49; unità immobiliare così distinta da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confinante a est, sud e ovest con il sub 11 -CORTE E SCALA- BCNC AI SUB 1-2-3-4-9 e a nord in parte con il sub 11 ed in parte con il sub 9, garage della stessa proprietà.

- **Locale ad uso garage al piano terra** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 9**

Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05; unità immobiliare così distinta per costituzione sul mappale 189 del 16/07/1991 in atti dal 28/12/1994 (n. 2466.5/1991).

Confinante a ovest con il sub 11 – corte comune-, a sud con il sub 1 (appartamento oggetto di pignoramento) e con il sub 11, a nord con il sub 8 della stessa p.lla 189 – garage di altra proprietà- e a est con la P.lla 25 di altra proprietà.

L'abitazione (sub 1) impegna il piano terra di un edificio abitativo di quattro piani fuori terra con scala interna comune (sub 11). La palazzina è circondata da corte comune (sub 11) accessibile dalla Strada San Martino al n. 157.

Il garage (sub 9), sempre accessibile dalla corte comune (sub 11), è il primo di quattro garage inseriti in un fabbricato di un piano fuori terra posto sul retro di quello abitativo e adiacente al lato nord dello stesso.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO come di seguito specificato:

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà dei beni immobili siti in Fermo in Strada Comunale San Martino n.157:

- **Appartamento ad uso abitativo al piano terra** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 1**
Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49;
- **Locale ad uso garage al piano terra** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 9**
Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05.

QUESITO 2

provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2, 3 e 6)

Appartamento con garage nel Comune di Fermo, C.DA SAN MARTINO N. 157

- **Appartamento ad uso abitativo P.T.** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 1** Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49;
- **Locale ad uso garage al piano terra** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 9**
Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05.

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato abitativo e l'adiacente pertinenza nei quali si trovano rispettivamente l'appartamento ed il garage oggetto di perizia si trovano in C.DA SAN MARTINO al n. 157, in località Ponte Ete, un piccolo agglomerato prevalentemente residenziale comunque completo di servizi e attività commerciali di base situato nella Val D'Ete lungo la Strada Provinciale 87, a circa 7 km dal casello autostradale Fermo-Porto San Giorgio e a circa 5 km dal centro di Fermo.

L'EDIFICIO

La particella 189 del foglio 101 di complessivi 890 mq, sulla quale insistono, oltre ad altri, i sub 1 e 9 oggetto di perizia, corrisponde ad un lotto di forma rettangolare, adiacente per il lato sud alla strada C.DA SAN MARTINO e delimitato lungo questa da una recinzione metallica con due cancelli, uno per accesso pedonale ed uno motorizzato per accesso carrabile. La recinzione, per alcuni tratti metallica e per altri in rete e pali, cinge anche i restanti tre lati confinanti con altre proprietà.

Sul lotto insistono il fabbricato principale, abitativo, di quattro piani fuori terra con quattro unità residenziali, una per piano, servite da scala interna comune, e tre accessori sul retro dello stesso: due manufatti di altra proprietà (sub 19,17 e 20) ed un fabbricato di un piano fuori terra, adiacente a quello abitativo, nel quale sono stati realizzati quattro garage, tra i quali quello corrispondente al sub 9 oggetto di perizia.

La corte è suddivisa in subalterni assegnati come b.c.n.c. ai diversi accessori o a porzioni di immobili presenti sulla particella: in particolare il sub 11 (b.c.n.c. ai sub 1,2,3,4 e 9) comprende, oltre alla scala interna di collegamento alle quattro abitazioni, la porzione di corte che confina con la strada C.da San Martino e circonda il fabbricato residenziale, servendo sul retro anche il garage sub 9 oggetto di perizia.

La corte intorno al fabbricato è pavimentata quasi completamente se pure con materiali diversi (ceramiche, blocchetti in cemento, soletta in c.a.) fatta eccezione per una porzione sul retro, antistante il blocco garage, in terra battuta/ghiaia.

Una porzione della corte che cinge il fabbricato sul lato est è delimitata da un cancello metallico. Su tale porzione di corte si affacciano ed hanno accesso la porta-finestra della cucina del sub 1 e una porta in alluminio posta sulla parte sud del garage sub 9. Tale spazio scoperto pertanto collega direttamente i due subalterni oggetto di perizia.

Il fabbricato abitativo ha struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e tetto a falde completo di manto di copertura, canali di gronda e discendenti pluviali. I prospetti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte con mattoni faccia-vista. Il corpo scala ha una finestratura a tutta altezza in alluminio nella quale a piano terra è inserito il portoncino di ingresso.

L'edificio adibito a garage è pure in muratura portante intonacata e tinteggiata con copertura a falda unica in pannelli sandwich prefabbricati su travi in legno.

Nel complesso gli esterni si presentano in discrete condizioni di manutenzione se pure nella semplicità delle finiture e dei materiali utilizzati.

Si accede all'unità abitativa (sub 1) attraverso la scala condominiale, dal pianerottolo interno al piano terra nel quale un armadio a parete nasconde un vano contatori.

La scala, con pedate ed alzate in pietra, ha corrimano metallico; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Una porta blindata immette nell'abitazione oggetto di perizia (sub 1) che occupa l'intero piano terra suddiviso nei seguenti ambienti dell'altezza interna di m 2,70: ingresso- soggiorno (mq 28,75), cucina (mq 12,25), disimpegno zona notte (mq 6,70), tre camere (mq 17,50, 11,70 e 16,80) e un bagno (mq 5,20). Gli ambienti presentano le seguenti finiture: ceramiche per pavimenti e rivestimenti, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno/vetro, infissi in legno con doppio vetro con persiane in pvc; per quanto riguarda gli impianti l'abitazione ha impianto elettrico, termo-idraulico con caldaia a gas-metano e radiatori in ghisa, citofono, telefono e tv. L'abitazione è in discrete condizioni essendo state effettuate nel tempo opere di manutenzione per cui diverse finiture sono state rimodernate rispetto a quelle originarie: si segnalano dei problemi di umidità di risalita in alcuni punti delle pareti in muratura ove intonaco e tinteggiatura risultano ammalorati.

Completa l'abitazione un balcone di 5,45 mq accessibile dal soggiorno delimitato da un parapetto in muratura: la pertinenza è stata chiusa con una parete sul lato sud ed una vetrata sul fronte ovest ed è utilizzata come lavanderia/ripostiglio.

Si accede al garage (sub 9) dalla corte sub 11: un cancello metallico motorizzato immette dalla strada San Martino direttamente nella corte comune che con un percorso carrabile conduce su retro del fabbricato abitativo ove sono allineati quattro garage inseriti in un accessorio di un piano fuori terra: tra questi, quello di pertinenza è quello più a sud, posizionato in adiacenza dell'immobile residenziale. Una serranda metallica motorizzata immette nel vano di circa mq 16,50 di superficie e altezza media di circa 3,55 ml. In corrispondenza della parete di fondo, lato est, è stato ricavato un soppalco in legno profondo circa 85 cm posto ad un'altezza di m 2,25 . Il vano garage è pavimentato, le pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto presenta i pannelli sandwich di copertura a vista su travi in legno ed è presente l'impianto elettrico. Anche tale ambiente appare in discrete condizioni di manutenzione. Un portoncino in alluminio sulla parete lato sud del vano garage immette direttamente alla porzione di corte lato est delimitata da un cancello metallico e accessibile dalla cucina del sub 1.

Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.

QUESITO 3

provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Abitazione – sub 1

L'edificio nel quale si trova il sub.1 oggetto di perizia è certamente di edificazione **ante '67** ed era conosciuto come "casa [REDACTED]". La sottoscritta ha avanzato richiesta di accesso agli atti sia presso l'Ute del Comune di Fermo che presso l'Archivio di Stato per la ricerca di tutti gli atti autorizzativi relativi all'immobile e le uniche pratiche edilizie rintracciate sono del 1992 e 2005 e riguardano opere di

manutenzione straordinaria: non è stato ritrovato alcun atto autorizzativo relativo all'edificazione dell'immobile.

Garage – sub 9

Relativamente alla data di edificazione del fabbricato del quale fa parte il sub 9 si riferisce quanto segue: l'immobile destinato a garage è stato costruito in adiacenza del fabbricato abitativo come pertinenza delle residenze, anche questo **ante '67**, secondo quanto riportato negli atti di compravendita.

Non sono stati rintracciati atti autorizzativi per la sua costruzione ma l'immobile è stato oggetto di un condono edilizio ai sensi della L 47/85, perfezionato con una concessione in sanatoria del 2000, e di una CILA n. 399/2021 del 07/05/2021 Prot. 27737 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA – rifacimento copertura danneggiata da eventi atmosferici.

QUESITO 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

La sottoscritta ha richiesto la documentazione edilizia relativa ai due immobili oggetto di perizia presso gli uffici competenti e sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

relativamente al **sub 1 – abitazione**

– **prof. 8800 prat. edil. 746/92** del 26/10/92

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA per opere di manutenzione straordinaria proprietà XXXXXXXXXX – appartamento sub 1.

– **prof. 10934 del 10/05/2005**

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo del fabbricato condominiale del quale fa parte il sub 1.

Nonostante la ricerca effettuata non è stato possibile rintracciare la licenza originaria relativa all'edificazione del fabbricato e le uniche pratiche edilizie rinvenute, se pure relativamente recenti, non riportano elaborati grafici allegati: pertanto l'unica

documentazione ufficiale di riferimento che indichi la consistenza e la distribuzione degli ambienti da stimare è la planimetria catastale datata 11/03/1992.

relativamente al **sub 9 – garage**

– **prof. 482 del 19/1/2000**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 11/00 relativa ad un fabbricato adibito a garage e ad altri accessori (nel fabbricato adibito garage è inserito anche il sub 9 oggetto di perizia).

– **prof. 27737 del 07/05/2021**

CILA n. 399/2021 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA – rifacimento della copertura danneggiata da eventi atmosferici.

VERTIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE

(Elaborati grafici da rilievo – allegato n°6, documentazione catastale -allegato 2 ed edilizia- allegato 3)

relativamente al **sub 1 - abitazione**

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

L'unica documentazione ufficiale che indica la consistenza e la distribuzione degli ambienti da stimare è costituita dalla planimetria catastale datata 11/03/1992.

Dal confronto tra tale documentazione e quanto rilevato dalla sottoscritta all'atto del sopralluogo presso lo stesso edificio si riscontrano le seguenti difformità, come riportato nell'elaborato grafico allegato:

1. all'interno dell'appartamento sono stati rimossi alcuni divisori che delimitavano l'ingresso ed un ripostiglio per allargare il vano soggiorno;
2. il balcone lato ovest è stato chiuso con la realizzazione di una parete sul lato sud ed una vetrata poggiata sul parapetto sul lato ovest.

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

1. - le modifiche interne risultano sanabili con una CILA in base al D.P.R. 380/01 art. 6bis. Il costo di sanatoria è presumibilmente quantificabile **€ 2.500**, cifra comprensiva di sanzione pecuniaria e spese tecniche.
2. - la chiusura del balcone ha comportato una modifica volumetrica e tale variazione si ritiene non sanabile. Pertanto risulta necessario riportare la situazione allo stato originario ripristinando il parapetto sui due lati e rimuovendo la vetrata e la chiusura superiore del lato sud. il costo per tale intervento si stima nell'ordine di **€3.500** comprensivo di opere murarie e di rimozione, spese tecniche e sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01.

relativamente al **sub 9 – garage**

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazione ma poi condonato con la Concessione in Sanatoria n. 11/2000 unitamente agli altri accessori insistenti sulla p.lla 189. Più nel dettaglio è stato regolarizzato l'intero manufatto in muratura nel quale sono stati ricavati quattro garage allineati e accessibili dalla corte, assegnati

ciascuno ad una delle quattro abitazioni della p.lla 189: nel caso specifico il garage sub 9, il primo verso sud dei quattro, è stato assegnato all'abitazione sub 1.

Successivamente è stata presentata una CILA n. 399/2021 del 07/05/2021 Prot. 27737 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA – rifacimento della copertura danneggiata da eventi atmosferici.

Relativamente al sub 9 si segnala la seguente difformità riscontrata: la presenza del varco/porta realizzato sulla parete sud del garage per collegare quest'ultimo alla corte lato est. Tale modifica prospettica si ritiene sanabile con un costo presuntivo di **€ 2.500** comprensivo di sanzione pecuniaria e spese tecniche.

All'interno dell'unità è stato ricavato un soppalco/ripiano in legno che, date le dimensioni, si è valutato non contribuisca all'aumento della superficie calpestabile dell'immobile in quanto assimilabile a scaffalatura/arredamento non praticabile.

IL COSTO COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE DI ENTRAMBE LE UNITÀ OGGETTO DI PERIZIA SI STIMA IN VIA PRESUNTIVA IN COMPLESSIVI **€ 8.500**.

QUESITO 5

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

In base al PRG vigente la p.lla 189 del foglio 101 su cui ricade lo stabile nel quale si trovano i subalterni oggetto di perizia fa parte di una ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B – **Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1)**, interessata dall'art. 62 delle NTA con le seguenti caratteristiche:

Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello;

Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267).

Si allegano stralci del PRG e relative NTA vigenti.

QUESITO 6

provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive ;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale – allegato n° 2)

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 54/2018

- appartamento sub 1

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di FERMO (Codice:D542) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 101 Particella: 189 Sub.: 1 |

INTESTATI

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|-------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|---------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 101 | 189 | 1 | 2 | | A/3 | 4 | 6,5 vani | Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 117 m ² | Euro 164,49 L. 318.500 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | CONTRADA SAN MARTINO n. 157 Piano T | | | | | | | | | | |

- garage sub 9

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di FERMO (Codice:D542) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 101 Particella: 189 Sub.: 9 |

INTESTATI

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

Unità immobiliare dal 10/06/2020

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|-----------|---------------------|-------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 101 | 189 | 9 | 2 | | C/6 | 6 | 20 m ² | Totale: 24 m ² | Euro 33,05 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2020 Pratica n. AP0032692 in atti dal 10/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15741.1/2020) |
| Indirizzo | | CONTRADA SAN MARTINO n. 157 Piano T | | | | | | | | | | |

I dati catastali attuali corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento.

- La planimetria catastale riporta ancora alcuni divisori interni che sono stati rimossi pertanto necessita di essere aggiornata; tali modifiche interne risultano sanabili urbanisticamente pertanto si ritiene si possa procedere con l'allineamento catastale.
- La planimetria del garage necessita di correzione in quanto non riporta la porta realizzata sulla parte lato sud del garage di collegamento con la corte prospiciente il lato est del fabbricato abitativo.
- L'elaborato planimetrico riporta un ingombro del sub 1 maggiore rispetto a quello dell'unità abitativa rappresentata nella rispettiva planimetria catastale, assegnando allo stesso un'ulteriore superficie corrispondente ad una porzione della corte lato est, a svantaggio del B.C.N.C. sub 11 (corte e scala comune ai sub 1,2,3,4,9). Si riscontra tale anomalia anche per i subalterni dei piani superiori (sub 2, 3 e 4) e si ritiene si tratti di un errore di graficizzazione.

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

QUESITO 7

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

(vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Data della Trascrizione del Pignoramento: **02/05/2018** R.G. 3294 R.P. 2412.

Nell'atto di pignoramento trascritto il **02/05/2018** R.G. 3294 R.P. 2412 e notificato il 21/03/2018 vengono indicati come debitori i coniugi:

- [REDACTED]
½ piena proprietà dei sub 1 e 9 – p.lla 189 Foglio 101 Comune di Fermo;
- [REDACTED]
½ piena proprietà dei sub 1 e 9 – p.lla 189 Foglio 101 Comune di Fermo;

proprietari dei beni pignorati per **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED] del 17/05/2010 rep. 19105/8453 trascritto a Fermo il **19/05/2010 al R.G. 3886, R.P. 2239** con il quale [REDACTED] hanno acquistato gli immobili al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1 e 9** in regime di separazione dei beni da [REDACTED]

Il caso in oggetto non riguarda ulteriori comproprietari indivisi del bene pignorato pertanto non si ritiene necessario prendere in considerazione la divisibilità del bene.

QUESITO 8

provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Si riporta di seguito la ricostruzione delle provenienze a partire dall'atto ultraventennale del 30/06/1992 conformemente a quanto indicato nella certificazione notarile e riscontrato nella documentazione reperita dalla sottoscritta:

- **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED], del 30/06/1992 rep. 32719 **trascritto a Fermo il 03/07/1992 al R.G. 4645, R.P. 3320** con il quale [REDACTED] hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, ciascuno ½ della piena proprietà dell'immobile distinto al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1**, da [REDACTED]

[REDACTED]

- **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED], del 30/06/1992 rep. 32719 **trascritto a Fermo il 03/07/1992 al R.G. 4646, R.P. 3321** con il quale [REDACTED] hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, ciascuno ½ della piena proprietà dell'immobile distinto al **Foglio 101, p.lla 189 sub 9**, da [REDACTED]

[REDACTED]

- **costituzione di diritti reali a titolo gratuito** del Notaio [REDACTED] del 30/06/1992 rep. 32719 **trascritto a Fermo il 03/07/1992 al R.G. 4647, R.P. 3322**

La proprietà dei sub 1 e 9 trasferita con i precedenti due atti **non comprende " ...i diritti sulla corte di pertinenza e su tutti i manufatti sulla stessa esistenti...** i venditori costituiscono a carico della corte medesima a favore del garage una **servitù di passaggio pedonale e carrabile** che conduce sino alla piazzola antistante al garage....a carico dell'area di terreno di forma rettangolare antistante la cucina dell'appartamento come sopra venduto confinante con appartamento in oggetto, garage in oggetto, a favore dell'appartamento acquistato...**servitù di passaggio** affinché si possa accedere all'appartamento medesimo tramite eventuale realizzazione di porta-finestra....si consente la realizzazione della porta-finestra e che altresì i proprietari del fondo dominante possano recintare l'area come sopra asservita. I signori [REDACTED] o loro eredi o aventi causa si obbligano a non transitare sull'area come sopra asservita consentendo, fermo restando la proprietà in loro capo, il diritto per gli acquirenti o loro eredi o aventi causa, di godere dell'area medesima...."

- **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED], del 26/06/2001 rep. 3195 **trascritto a Fermo il 10/07/2001 al R.G. 4789, R.P. 3300** con il quale [REDACTED] hanno acquistato in regime di separazione dei beni ciascuno ½ della piena proprietà degli immobili al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1 e 9** da [REDACTED]

[REDACTED]

- **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED], del 25/03/2004 rep. 5519/843 **trascritto a Fermo il 03/04/2004 al R.G. 2672, R.P. 1716** con il quale [REDACTED] hanno acquistato in regime di separazione dei beni ciascuno ½ della piena proprietà degli immobili al **Foglio 101, p.lla 189 sub 1 e 9** da [REDACTED]

[REDACTED]

- **atto di compravendita** del Notaio [REDACTED], del 17/05/2010 rep. 19105/8453 **trascritto a Fermo il 19/05/2010 al R.G. 3886, R.P. 2239** con il quale [REDACTED] hanno acquistato gli immobili al **Foglio 101, p.lla**

189 sub 1 e 9 in regime di separazione dei beni da [REDACTED].

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sugli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

R.G. 3887 R.P. 966 del 19/05/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA
- contro [REDACTED] (ciascuno titolare di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei sub 1 e 9 della p.lla 189 del foglio 101 del comune di Fermo (FM).

Grava la piena proprietà degli immobili sub 1 e 9 della p.lla 189 del f. 101 in Fermo (FM)

R.G. 3294 R.P. 2412 del 02/05/2018 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - Atto del Tribunale di Fermo del 21/03/2018 rep. n. 564

- a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA
- contro [REDACTED] (ciascuno titolare di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dei sub 1 e 9 della p.lla 189 del foglio 101 del comune di Fermo (FM).

Grava la piena proprietà degli immobili sub 1 e 9 della p.lla 189 del f. 101 in Fermo (FM)

QUESITO 9

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

VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore degli immobili si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

È inoltre necessario individuare, tra i valori unitari di mercato relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di riferimento per il coefficiente globale di merito precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso.

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia;
- d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e calcolo del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto (A);

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto. I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti attribuiti all'immobile oggetto di stima.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

| CARATTERISTICHE DELLA ZONA | VALORI DEI COEFFICIENTI | VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE |
|---|-------------------------|-------------------------------|
| QUALIFICAZIONE AMBIENTALE | | |
| pregio | 1,02 | |
| buono | 1,01 | 1,01 |
| normale | 1,00 | |
| degradato | 0,99 | |
| VICINANZA AL VERDE | | |
| ottimo | 1,02 | |
| buono | 1,01 | 1,01 |
| normale | 1,00 | |
| carente | 0,99 | |
| VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI | | |
| ottimo | 1,02 | |
| buono | 1,01 | |
| normale | 1,00 | 1,00 |
| carente | 0,99 | |
| 1° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA | | 1,02 |
| CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO | | |

| | | |
|--|------|-------------|
| TIPOLOGIA | | |
| Edificio singolo | 1,03 | |
| Edificio a schiera | 1,02 | |
| Edificio del tipo non intensivo | 1,00 | 1,00 |
| Edificio del tipo intensivo | 0,98 | |
| QUALITA' TIPOLOGICA | | |
| Edificio di lusso | 1,03 | |
| Edificio signorile | 1,02 | |
| Edificio civile | 1,00 | |
| Edificio economico | 0,98 | 0,98 |
| STATO CONSERVATIVO | | |
| Ottimo | 1,10 | |
| Buono | 1,05 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Mediocre | 0,93 | |
| Scadente | 0,87 | |
| Degradato | 0,74 | |
| CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI | | |
| Elevato | 1,02 | |
| Buono | 1,01 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Carente | 0,98 | |
| II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO | | 0,98 |
| CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE | | |
| DIMENSIONI | | |
| piccole | 1,03 | |
| medie | 1,00 | 1,00 |
| grandi | 0,97 | |
| QUALITÀ DELLE FINITURE | | |
| Ottimo | 1,05 | |
| Buono | 1,02 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Scarso | 0,95 | |
| CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE | | |
| Ottimo | 1,10 | |
| Buono | 1,05 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Mediocre | 0,93 | |
| Scadente | 0,87 | |
| Degradato | 0,74 | |

| | | |
|--|--|---|
| STATO DEGLI IMPIANTI | | |
| Ottimo | 1,07 | |
| Buono | 1,03 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Scadente | 0,92 | |
| Pessimo | 0,85 | |
| DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE | | |
| Elevato | 1,04 | |
| Buono | 1,02 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Carente | 0,98 | |
| VISUALE | | |
| Di pregio | 1,02 | |
| Buona | 1,01 | |
| Normale | 1,00 | 1,00 |
| Scadente | 0,98 | |
| Degradato | 0,96 | |
| LUMINOSITA' | | |
| Elevato | 1,02 | |
| Buono | 1,00 | |
| Medio | 0,98 | 0,98 |
| Scarso | 0,95 | |
| III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE | | 0,98 |
| Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO | I° x II° x III° = C.G.M. | 1,02 x 0,98 x 0,98 = 0,98 |

* prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene (B);

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento per ogni singolo bene l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a **€ 1.200,00**

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

| IMMOBILE | SUPERFICIE COMMERCIALE MQ | VALORE UNITARIO €/MQ | PREZZO DEL BENE € |
|---|---------------------------|----------------------|---|
| Abitazione con corte -sub 1 | 130,61 | 1.176,00 | 153.600,30 |
| Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto | | | -15.360,03 |
| Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500 | | | -500,00 |
| Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 5.000 | | | -8.500,00 |
| VALORE DELL'IMMOBILE | | | 129.240,27 arrotondato a € 129.240,00 |

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'abitazione con garage in Fermo, strada San Martino n. 157

- **Appartamento ad uso abitativo PT** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 1** della superficie di mq121 con balcone di mq 5,45
Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49;
- **Locale ad uso garage PT** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 9** di mq 16,50
Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05.

VALORE TOTALE DEL LOTTO

€ 129.240,00

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

- [REDACTED]
½ piena proprietà dei sub 1 e 9 della p.lla 187 del Foglio 101;
- [REDACTED]
½ piena proprietà dei sub 1 e 9 della p.lla 187 del Foglio 101;

QUESITO 10

provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'abitazione con garage in Fermo, strada San Martino n. 157

- **Appartamento ad uso abitativo PT** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 1** della superficie di mq121 con balcone di mq 5,45
Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49;
- **Locale ad uso garage PT** - Foglio 101, p.lla 189, **sub 9** di mq 16,50
Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05.

VALORE TOTALE DEL LOTTO

€ 129.240,00

QUESITO 11

provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (vedi allegato n°5)

L'unità abitativa - sub 1 – e il garage – sub 9 - oggetto di perizia sono utilizzati dalla sig.ra [REDACTED] ivi residente con i suoi due figli.

In merito alla corte circostante il sub 1 e il sub 9 corrispondente al sub 11 (b.c.n.c. comprendente anche la scala della palazzina residenziale) si precisa quanto segue: nell'atto di compravendita trascritto il 3/7/92 R.P. 3320-3321-3322 (provenienza dei sub 1 e 9) sono stati esclusi dalla compravendita i diritti sulla corte di pertinenza e sono state costituite due servitù su tale spazio circostante i fabbricati, una di passaggio pedonale e carrabile sui lati ovest e nord a favore dell'accesso al garage sub 9, ed una di passaggio sulla porzione di corte lato est, oggi delimitata da cancello metallico, accessibile dalla porta-finestra della cucina del sub 1 e da una porta laterale del garage sub 9, con diritto di godimento per i proprietari dei sub 1 e 9 e con obbligo per i proprietari della corte a non transitare sull'area stessa.
(Trascrizione del 3/7/92 R.P. 3322 – costituzione di diritti reali a titolo gratuito)

Per quanto riguarda le spese condominiali risulta che le quattro unità abitative dello stabile si dividono in accordo le spese relative all'illuminazione delle parti comuni, provvedendo pari modo alle pulizie delle stesse. Non è stato nominato un amministratore di condominio e non sono state riferite spese imminenti o non ancora corrisposte a carico della proprietà in oggetto per lavori relativi ai due fabbricati, abitativo e adibito a garage e alle loro pertinenze.

QUESITO 12

provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

Piena proprietà dei beni individuati nel seguente lotto unico:

| LOTTO UNICO | |
|--|---------------------|
| Piena proprietà di un'abitazione con garage in Fermo, strada San Martino n. 157 | |
| – Appartamento ad uso abitativo PT - Foglio 101, p.lla 189, sub 1 della superficie di mq121 con balcone di mq 5,45 Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49; | |
| – Locale ad uso garage PT - Foglio 101, p.lla 189, sub 9 di mq 16,50 Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05. | |
| VALORE TOTALE DEL LOTTO | € 129.240,00 |

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

Porto San Giorgio, lì 21/09/2023

Il Perito Estimatore
Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

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