

ALLEGATO 8

**PERIZIA RGE 26/2012
TRIBUNALE DI FERMO
VERSIONE NEL RISPETTO DELLA PRIVACY**

TRIBUNALE DI FERMO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:
.....*omissis*

contro:
.....*omissis*

R.G.E. n. 26/2012

(riunita con la n. 226/12 e la n. 92/12)

Giudice: dott.ssa GIORGIA CECCHINI
subentrata alla dott.ssa DOMIZIA PERRONE
(incarico ricevuto dalla Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO)

ELABORATO PERITALE

del 02/12/2020

Tecnico incaricato: Geom. Lorella Nasini
Iscritto all'Ordine dei Geometri del Collegio di Fermo al n. 692
Iscritto all'Albo del Tribunale di Fermo come CTU al n. 108/06
CF: NSN LLL 79L64 D542Y
Con studio a Fermo (FM) in Via F. Egidi n.139/A
Telefono: 349.1430455 – e.mail: lorella.nasini2013@gmail.com
email (pec): lorella.nasini1@geopec.it

PROCEDURA R.G.E. n.26/2012 FERMO

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. Lorella Nasini ha ricevuto incarico dal G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso di periziare i beni pignorati relativi al procedimento R.G.E. n. 26/2012 del Tribunale di Fermo.

Il Giudice ha richiesto dei controlli preliminari da cui è emerso che, in primo luogo:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva con deposito avvenuto in data 02/08/2012;
- Tale certificazione notarile sostitutiva risale fino ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di pignoramento risulta notificato in data 24/01/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 19/04/2012 al n° 1932 Reg. Part. e n° 2828 Reg. Gen..

La Certificazione Notarile depositata riporta le formalità pregiudizievoli a partire dal 18/01/1972, anno di "compravendita" del terreno da parte dei signori *omissis*

In secondo luogo è emerso che i creditori procedenti non hanno depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento), e neppure hanno depositato l'estratto catastale storico.

Si allega pertanto alla presente perizia il certificato catastale attuale e storico (Allegato 1).

In terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Ad oggi gli esecutati:

-*omissis* risulta essere coniugato con la sig.ra*omissis* come da "Certificato di stato civile" rilasciato dal Comune di Fermo in regime di separazione dei beni;
-*omissis* risulta essere celibe come da "Certificato di stato civile" rilasciato dal Comune di Fermo;
-*omissis* risulta essere vedova di*omissis* nato a Porto San Giorgio il 15/03/1938 e deceduto l'8/10/2000.

Il certificati di stato civile degli esecutati vengono allegati alla presente perizia e distinti con Allegato 2.

.....

Di seguito vengono dettagliate le diverse fasi della perizia secondo lo schema riportato nel decreto di nomina.

RISPOSTA AL PUNTO 1)

Identificazione dei beni immobiliari oggetto della vendita.

Trattasi di un fabbricato da cielo-terra sito a Fermo in Via Marche n. 23, in una zona extra-urbana sviluppatasi successivamente denominata “C.da San Michele”.

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari:

- una destinata a civile abitazione sita al piano secondo a cui si può accedere tramite scala interna e ascensore dal piano terra, con annessa soffitta al piano terzo, collegata da scala interna;
- una destinata a categoria speciale e composta da: magazzino al piano interrato, cucina, bar e ufficio al piano terra e sala ristorante al piano primo.

Il fabbricato ha tutte e quattro le pareti libere e che danno all'esterno, precisamente: le pareti “nord”, “est” ed “ovest” sono rivolte verso i fabbricati limitrofi destinati a civile abitazione, mentre la parete “sud” costeggia Via Marche.

Per la sua naturale conformazione sono facilmente individuabili due lotti: LOTTO A abitazione e LOTTO B ristorante, già catastalmente divise e a sestanti in tutto.

Le unità immobiliari oggetto di vendita vengono così individuate:

A) Abitazione:

- proprietà per la quota di 1/6 da parte del sig.omissis, per 1/6omissis e per i restanti 4/6omissis
- appartamento sito al piano secondo, con annessa soffitta sita al piano terzo sottotetto, categoria catastale A/2 classe 5, costituito da n. 9,5 vani, avente superficie catastale totale di 293 mq, totale escluse le aree scoperte 293 mq; rendita di €907,67;
- identificazione catastale: foglio 14 particella 574 sub 5 (ex sub 2) del catasto fabbricati;
- appartamento sviluppato su intero piano secondo e soffitta su intero piano terzo sottotetto.

B) Ristorante:

- proprietà per la quota di 1/6 da parte del sig.omissis, per 1/6omissis e per i restanti 4/6omissis
- albergo/pensione categoria catastale speciale D/2; rendita di €8.951,23, costituito da magazzino al piano interrato, cucina, bar e ufficio al piano terra e sala ristorante sita al piano primo; vari piani collegati da scale interne;
- identificazione catastale: foglio 14 particella 574 sub 6 (ex sub 4) del catasto fabbricati;
- cucina, bar e ufficio su intero piano terra, magazzino su intero locale interrato esistente, sala da pranzo su intero piano primo.

.....

Stato di possesso al momento del sopralluogo.

In data 18/11/2020 lo scrivente CTU ha eseguito il sopralluogo presso il fabbricato oggetto di vendita accompagnato da uno dei proprietariomissis eomissis in qualità di delegato dai proprietari. Alla data del sopralluogo l'abitazione risultava essere occupata dai residenti e proprietari

..... *omissis*, *omissis* e *omissis* mentre il ristorante non più in uso dall'anno 2012 .

.....

RISPOSTA AL PUNTO 2)

Il fabbricato, nell'insieme, risulta essere indipendente e libero su tutti e quattro i lati con tutt'intorno una corte esterna per la maggior parte pavimentata e solo una piccola porzione lasciata a giardino lungo il lato confinante con la strada principale, recintata su due lati con muretto in cemento armato e soprastanti manufatti prefabbricati in cemento, sui restanti due lati con muretto in cemento armato e rete metallica.

L'ingresso all'area del fabbricato si trova lungo la strada principale denominata Via Marche ed avviene tramite accesso carrabile.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e tamponata in muratura, con solai di piano e di copertura in latero-cemento; il solaio di calpestio della sala da pranzo del ristorante, sita al piano primo, è stato rinforzato nel rispetto delle normative dell'epoca nel periodo in cui la porzione di fabbricato è stato trasformato in ristorante. I divisori interni di tutti i piani sono in laterizio, tranne qualche parete realizzata in cartongesso all'interno dell'abitazione per creare nuovi vani.

Le pareti esterne risultano tinteggiate di colore bianco, con zoccolatura alta di marmo grigio e bianco e dei particolari dei parapetti e di alcuni sotto finestre in cemento armato a vista di colore grigio.

L'immobile, nel suo insieme, si trova in uno stato di conservazione buono con qualche necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria, sia internamente che esternamente. L'abitazione nel suo insieme è in buono stato, la soffitta invece è interamente allo stato grezzo, con qualche traccia di umidità dal tetto; la sala da pranzo è nel suo stato originario e ottimale, così come il bar e l'ufficio siti al piano terra, realizzati più di recente; mentre all'interno della cucina si rileva una necessità di ristrutturazione ma di carattere non invasivo.

Nel dettaglio:

A) prima unità immobiliare:

destinata a civile abitazione sviluppata su l'intero piano secondo, costituita da ingresso, dove si colloca la scala interna in legno che porta alla soffitta, disimpegno zona giorno, salotto, soggiorno-cucina, disimpegno zona notte, n. 5 camere da letto, un ripostiglio/disimpegno e n. 2 bagni, oltre a due terrazze, una su lato "sud" e l'altra sul lato "nord".

La soffitta, sita al piano terzo sottotetto, è un unico ambiente tutto aperto, solo la scala è murata insieme ad un disimpegno dove c'è la porta di accesso alla soffitta.

Il piano secondo ha altezza costante rilevata di circa 2,75 ml, mentre il piano terzo sottotetto ha altezza massima al colmo di circa 3,00 ml che va a scendere a circa 0,80 ml nei lati "nord" e "sud".

Si accede all'abitazione al piano secondo tramite scala interna collocata sull'angolo "sud-ovest" dell'edificio, con annesso impianto di ascensore funzionante collocato all'interno della scala.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie lorda di circa 237,00 mq, oltre a circa 68,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato "nord", circa 51,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato "sud", circa 5,00

mq balconcino lato “ovest” e passaggio chiuso tra ingresso appartamento e scala/ascensore di circa 13,00 mq; mentre la soffitta non abitabile ha una superficie lorda circa 147,00 mq con altezza maggiore utile interna di 1,50 ml, oltre a circa 153,00 mq con altezza inferiore a 1,50 ml.

Le rifiniture interne sono di un classico appartamento degli anni '70: pavimenti appartamento in marmo, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, mentre il terrazzo è pavimentato in cemento con spezzoni di marmo irregolare.

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e serrandine avvolgibili in pvc di colore bianco; il portoncino di ingresso all'abitazione è in legno con serratura semplice.

È presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma sita nel sottotetto.

L'impianto elettrico risulta rispettare le normative dell'epoca.

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare risultava essere arredata completamente con mobili anch'essi rispettanti le tipologie di moda degli anni '70, mentre le camere di successiva realizzazione in uno stile più moderno.

B) Seconda unità immobiliare:

destinata a ristorante, costituita da:

- magazzino al piano interrato accessibile da scala interna sita nella cucina su lato “nord”, costituito da un vano più ampio e uno ridotto per degli impianti; altezza interna costante rilevata di circa 2,25 ml. Il magazzino internamente risulta allo stato grezzo ed ha una superficie lorda di circa 106,00 mq;

- legnaia esterna sita sulla corte esterna lato “nord” avente superficie lorda di circa 6,00 mq e altezza di circa 2,10 ml;

- cucina al piano terra con annesso bar sito all'interno del perimetro del fabbricato e ampliato con veranda su lato “est”, dove è stato realizzato anche un ingresso con struttura in lamiera e vetri come la veranda per accedere alla sala ristorante. Inoltre al piano terra ci sono i servizi igienici per il bar e per gli addetti alla cucina, con annesso spogliatoio, ed un scala interna solo a servizio della cucina che porta alla sala ristorante; successivamente è stato ricavato un ufficio chiudendo parte di portico esistente tra la scala con ascensore e il muro perimetrale principale del fabbricato, accessibile da due porte, una esterna sulla restante parte di portico e l'altra dalla scala interna che va al piano abitazione; altezza interna costante rilevata di circa 2,45 ml.

La cucina con annessi spogliatoio e servizi igienici ha una superficie lorda di circa 282,00 mq, ingresso al ristorante con scala di circa mq 28,00 e il bar con annessa veranda e ingresso esterno di circa 85,00 mq.

Il pavimento interno della cucina, dei servizi igienici e spogliatoio sono in mattonelle di marmo, pareti rivestite per la maggior parte in ceramica, il resto tinteggiate, infissi esterni in alluminio e vetro, porte interne in legno; ad oggi non sono presenti tutti gli arredi e le attrezzature da cucina. Il pavimento interno del bar è in mattonelle di marmo, pareti tinteggiate e infissi in alluminio e vetro; ad oggi risulta senza arredi.

L'ufficio ha una superficie lorda di circa 23,00, ha pareti tinteggiate e infissi in alluminio e vetro;

- sala ristorante per l'intero piano primo, con annessi servizi igienici, per una superficie lorda di circa 386,00 costituita da unico vano; accessibile dal piano terra da scala sita su angolo “sud-est” del fabbricato e da scala

esterna di sicurezza sita sull'angolo "nord-est"; altezza interna costante rilevata di circa 3,00 ml fino al controsoffitto (senza controsoffitto circa 3,50 ml). Il pavimento del locale è in marmo e le pareti e colonne risultano essere interamente rivestiti in legno; infissi esterni in legno, vetri semplici e persiane avvolgibili bianche in pvc. Ad oggi la sala ristorate risulta essere completamente senza arredi.

È presente l'impianto di riscaldamento autonomo con split sul controsoffitto della sala.

L'impianto elettrico risulta rispettare le normative dell'epoca ma necessita di rifacimento.

.....

Per quanto riguarda la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che all'atto del pignoramento la proprietà delle unità immobiliari era in capo al sig.omissis,omissis eomissis, in qualità tutte di persone fisiche e, di conseguenza, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

.....

RISPOSTA AL PUNTO 3)

La costruzione è iniziata successivamente al 2 settembre 1967. Dalle analisi documentali svolte presso l'Archivio di Stato del Comune di Fermo è stato rinvenuto il "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n°3898/1969 pratica n° 793/1969, per la costruzione di casa per civile abitazione, rilasciato il 10/01/1970 a nome dell'allora proprietarioomissis

.....

RISPOSTA AL PUNTO 4)

Dal primo titolo abilitativo, "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 3898/1969 pratica n° 793/1969 rilasciato il 10/01/1970, si evince che la costruzione sarebbe iniziata sulla particella catastale n. 142, in C.da San Michele.

A nome del primo proprietario sono stati rinvenuti, presso l'Archivio di Stato del Comune di Fermo, i seguenti titoli abilitativi:

- "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 230 pratica n° 793/1969 rilasciato il 30/03/1974, per variante per realizzazione recinzione;
- "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", prot. n° 1657/1854 pratica n° 793/1969 rilasciato il 30/11/1974, per variante tetto casa;
- "Concessione per esecuzione lavori edili", prot. n° 989 pratica n° 97/1980 rilasciata il 26/08/1980, per variante recinzione e sistemazione esterna;
- "Concessione per esecuzione lavori edili", prot. n° 1771 pratica n° 793/1969 rilasciata il 04/01/1982, per modifica piano terra casa;
- "Concessione per esecuzione lavori edili", prot. n° 1630 pratica n° 793/1969 rilasciata il 04/01/1982, per variante recinzione, sistemazione esterna e locali interrati ad uso servizi.

Invece, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi a nome dei successivi proprietari:

- “Nulla Osta per esecuzione lavori edili”, prot. n° 562 pratica n° 77/1970 rilasciato il 04/03/1972 a nome di*omissis*, per variante casa di civile abitazione;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 769 pratica n° 419/1978 rilasciata il 26/04/1979 a nome di*omissis*, per variante prospettica edificio;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 1625 pratica n° 523/1980 rilasciata nel 1980 (non è ben leggibile la data esatta nel titolo) a nome di*omissis*, per realizzazione scala di sicurezza esterna e recinzione area;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 155 pratica n° 419/1978 rilasciata il 19/02/1988 a nome di*omissis*, per completamento recinzione;
- “Concessione per esecuzione lavori edili”, prot. n° 5925 pratica n° 406/1990 rilasciata il 25/11/1991 (non è ben leggibile la data esatta nel titolo) a nome di*omissis*, per costruzione adeguamento legge 13/89 e modifiche fabbricato;
- “Autorizzazione edilizia”, prot. n° 7593 pratica n° 528/1993 rilasciata il 20/07/1994 a nome di*omissis*, per adeguamento L.13/89 e modifiche fabbricato variante;
- “Concessione Edilizia in Sanatoria” n° 189/98, prot. n° 16858, rilasciata il 09/11/1998 a nome di*omissis*, per ampliamento al piano terra per formazione veranda e ingresso e realizzazione di accessorio a servizio dell’attività commerciale.

.....

Durante il sopralluogo sono stati effettuati dei rilievi metrici per poter definire le difformità che subito a vista sono apparse evidenti, mettendo a confronto gli elaborati grafici degli ultimi stati approvati con quanto visibile a vista.

In primo luogo esternamente si è notato che la scala sita sull’angolo “sud-ovest”, compreso di ascensore interno, ha struttura portante in cemento armato, spessore rilevato di ~ 38 cm, anziché come rappresentata su gli elaborati grafici di spessore ~ 10÷15 cm.

Inoltre è stata chiusa una porzione di portico per una superficie lorda di ~ 23,00 mq e volume di ~ 63,25 mc, tra la scala di cui sopra e il perimetro del fabbricato, creando uniformità sulla facciata del fabbricato e continuità tra scala e fabbricato, destinata ad ufficio a servizio del ristorante/cucina.

In difformità ai progetti rinvenuti è stato creato un vano tecnico per i motori dei frigoriferi al piano terra sulla facciata “ovest” per una superficie lorda di ~ 3,62 mq e volume di ~ 9,96 mc.

Al piano secondo è stato chiuso il passaggio tra la scala/ascensore e l’ingresso dell’appartamento creando una superficie lorda di ~ 13,00 mq e volume di ~ 38,35 mc.

Ad oggi il piano secondo è destinato interamente all’abitazione mentre prima, sia nei progetti urbanistici che nelle planimetrie catastali, una parte sul lato “est” era destinato a ripostiglio e annesso all’unità immobiliare del ristorante, accessibile da scala interna sita sull’angolo “est/sud” della casa.

Inoltre sono state rilevate delle modifiche prospettiche consistenti in apertura e chiusure di alcune finestre e porte e, internamente alle unità immobiliari, sono state rilevate diverse difformità circa la distribuzione degli spazi interni con la realizzazione e/o spostamenti di tramezzi.

Le irregolarità rilevate e sopra descritte ad oggi risultano essere sanabili con un “Permesso di costruire in Sanatoria” applicando la normativa del “Piano casa”, Legge regionale 8 ottobre 2009 n. 22 e successiva Legge regionale Marche n. 19 del 28 maggio 2020, ad oggi in vigore fino al 31/12/2022, per quanto riguarda gli aumenti di volumi.

Mentre per quanto riguardano le modifiche prospettiche e le diverse distribuzione interna dei locali sono sanabili con una normale pratica edilizia del tipo “SCIA in sanatoria”, ai sensi dell’art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 per opere realizzate in assenza di pratica edilizia e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione.

Calcolo degli oneri per la Sanatoria

Prima unità immobiliare (oggi sub 6):

- superficie utile lorda ufficio = 23,00 mq
- volume lordo ufficio = 63,25 mc

Costi per la regolarizzazione ampliamento per ufficio piano terra:

- Oneri di urbanizzazione primaria (9,30 €/mc) = 588,23 €
- Oneri di urbanizzazione secondaria (8,43 €/mc) = 533,20 €
- Costo di costruzione (22,26 €/mq) = 511,98 €

TOTALE COSTI PER SANATORIA REALIZZAZIONE UFFICIO = 1.633,41 € x 2 = €3.266,82

(moltiplicato x 2 ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 per opere eseguite senza richiedere il titolo abilitativo)

- superficie utile lorda locale macchine = 3,62 mq
- volume lordo locale macchine = 9,96 mc

Costi per la regolarizzazione ampliamento per locale macchine:

- Oneri di urbanizzazione primaria (9,30 €/mc) = 92,63 €
- Oneri di urbanizzazione secondaria (8,43 €/mc) = 83,96 €
- Costo di costruzione (22,26 €/mq) = 80,58 €

TOTALE COSTI PER SANATORIA REALIZZAZIONE LOCALE = 257,17 € x 2 = €514,34

(moltiplicato x 2 ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 per opere eseguite senza richiedere il titolo abilitativo)

Costi per la regolarizzazione modifiche prospettiche:

- Sanzioni (oneri concessori)= **1.000,00 €**

Costi per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni:

- Sanzioni (oneri concessori)= **1.000,00 €**

| | |
|--|--------------------------|
| Oneri professionali compresa IVA e CAP = | 3.000,00 € |
| <u>TOTALE COSTI PER SANATORIA NUOVO SUB 6 =</u> | <u>8.781,16 €</u> |

Seconda unità immobiliare (oggi sub 7):

- superficie utile lorda ingresso piano secondo = 13,00 mq
- volume lordo ingresso piano secondo = 38,35 mc

Costi per la regolarizzazione ampliamento per ingresso piano secondo:

- | | |
|--|----------|
| • Oneri di urbanizzazione primaria (9,30 €/mc) = | 356,66 € |
| • Oneri di urbanizzazione secondaria (8,43 €/mc) = | 323,29 € |
| • Costo di costruzione (22,26 €/mq) = | 289,38 € |

TOTALE COSTI PER SANATORIA REALIZZAZIONE INGRESSO = 969,33 € x 2 = €1.938,66

(moltiplicato x 2 ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per opere eseguite senza richiedere il titolo abilitativo)

Costi per la regolarizzazione modifiche prospettiche:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| • Sanzioni (oneri concessori)= | 1.000,00 € |
|--------------------------------|-------------------|

Costi per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| • Sanzioni (oneri concessori)= | 1.000,00 € |
|--------------------------------|-------------------|

| | |
|--|-------------------|
| Oneri professionali compresa IVA e CAP = | 3.000,00 € |
|--|-------------------|

TOTALE COSTI PER SANATORIA NUOVO SUB 7 = 6.938,66 €

Relativamente alle difformità riscontrate, delle quali non è nota la data di realizzazione, si osserva che:

- l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47;
- l'immobile in oggetto si trova invece nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985) che riporta quanto di seguito: *"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."*

.....

RISPOSTA AL PUNTO 5)

L'immobile oggetto di perizia non è un terreno ma un appartamento e, quindi, non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AL PUNTO 6)

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi metrici effettuati si è potuto constatare quanto segue.

In primo luogo la mappa del catasto terreni non corrisponde allo stato di fatto in quanto la sagoma del fabbricato indicato non riporta con quanto rilevato metricamente sul posto, ciò si è riscontrato semplicemente sovrapponendo l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio al rilievo aggiornato.

Si evince che è stato riportato in mappa l'ampliamento consistente nella realizzazione della veranda, opera condonata con "Concessione Edilizia in Sanatoria" n° 189/98, prot. n° 16858, rilasciata il 09/11/1998, insieme alla legnaia sita sulla corte del fabbricato lato "nord"; mentre non è stato messo in mappa l'ingombro del corpo scala con annesso ascensore sito sull'angolo "sud/est" del fabbricato, il locale macchine sito sulla parete "ovest" del piano terra e non è stato riportato il tratteggio che indica l'ingombro del piano interrato.

Tali irregolarità possono essere sistemate redigendo un tipo mappale con strumentazione topografica idonea, da presentare presso l'Agenzia del Territorio, rilevando l'intero perimetro del fabbricato.

Costi per la regolarizzazione:

- costi catastali = 109,00 €
 - oneri professionali compresa IVA e CAP = 1.281,00 €
- TOTALE COSTI = 1.390,00 €**

In secondo luogo entrambe le planimetrie catastali presenti al catasto urbano non corrispondevano con lo stato dei luoghi per alcune difformità quali:

- realizzazione ampliamento piano terra per realizzazione ufficio su lato "sud", attraverso chiusura di porzione del portico esistente tra corpo scala/ascensore e perimetro esterno del fabbricato;
- realizzazione ampliamento piano terra per realizzazione vano macchine su lato "ovest";
- porzione del piano secondo, lato "est", che originariamente era annessa al sub del ristorante ed, invece, oggi è stato assorbito interamente dall'appartamento;
- non corretta indicazione del piano terzo sottotetto destinato a soffitta;
- piccole variazioni sulla distribuzione degli spazi interni sui piani terra, primo, secondo e terzo.

Da tutto quanto sopra si è reso necessario redigere una variazione catastale per rettificare le planimetrie e renderle corrispondenti allo stato dei luoghi.

In risposta al quesito si è reso necessario redigere una variazione catastale per aggiornare le planimetrie e detta pratica ha comportato la soppressione dei sub esistenti, 2 e 4, e costituiti i nuovi sub:

- sub 5 bene comune non censibile a tutti i sub quale corte esterna, portico al piano terra e scala con ascensore sui piani terra e primo, in quanto a servizio sia del ristorante che dell'abitazione;
- sub 6, categoria speciale, dove viene riportata la cucina, il bar, l'ufficio del piano terra e la sala ristorante del piano primo, con esclusive: la scala con ingresso principale sita sull'angolo "sud/est" e la scala per uscita di emergenza sita sull'angolo "nord/est";
- sub 7 appartamento al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo sottotetto.

Di conseguenza si sono modificate le consistenze e le rendite delle unità immobiliari:

- da consistenza A/2 - classe 5 – 9,5 vani – rendita €907,67 a consistenza A/2 - classe 5 – 10,5 vani e rendita €1.033,22;
- da consistenza D/2 - rendita €8.951,23 a consistenza D/2 - rendita €7.643,48.

Si riporta nell'Allegato 3 le planimetrie catastali precedenti e le planimetrie catastali modificate con la relativa ricevuta di variazione catastale.

.....

RISPOSTA AL PUNTO 7)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile sopra individuato in forza ad atti regolarmente trascritti, come evidenziato dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio.

Inoltre l'immobile non risulta divisibile in porzioni di valori simili per ciascun proprietario in base alle relative quote di proprietà.

.....

RISPOSTA AL PUNTO 8)

Attuale e precedenti proprietari

a) Attuali proprietari:

- sig.*omissis*, nato [redacted] proprietà per la quota di 1/6;
- sig.*omissis*, nato [redacted] proprietà per la quota di 1/6;
- sig.ra*omissis*, [redacted] quota di 4/6;

in forza della successione legittima in morte di*omissis*, deceduto l'8/10/2000 (dichiarazione registrata a Fermo al numero 1 – volume 258 e trascritta a Fermo l'1/07/2002 al n. 3395 del Registro Particolare), a seguito della rinuncia all'eredità da parte del coniuge*omissis*

b) Precedenti proprietari:

- b1)** in forza dell'atto del Notaio Vittorio Rossetti, in data 10/09/1986, repertorio n. 106556/11548, trascritto a Fermo il 19/09/1986 al n. 3539 del Reg. Part., la sig.ra*omissis*, in regime di separazione dei beni, acquistò dal coniuge*omissis* la quota di 1/6 del frustolo di terreno distinto con la particella n. 623 del foglio 14, comprensivo dei manufatti in corso di costruzione, a servizio del limitrofo fabbricato;
- b2)** in forza dell'atto del Notaio Vittorio Rossetti in data 10/09/1986, repertorio n. 106555/11547, trascritto a Fermo il 16/09/1986 al n. 3498 del Reg. Part., i coniugi*omissis* stipularono la convenzione matrimoniale per lo scioglimento della comunione legale dei beni;
- b3)** in forza dell'atto del Notaio Vittorio Rossetti in data 26/11/1985, repertorio n. 104907/11176, trascritto a Fermo il 03/12/1985 al n. 4023 del Reg. Part.,*omissis* (vedovo) rinunciò all'usufrutto per la quota di 3/6 sul fabbricato da cielo a terra sito a Fermo, Via Marche, edificato

sull'area distinta con la particella n. 574 del foglio 14 (derivante dalla originaria particella n. 142/g), censito al NCEU al foglio 14 con le particelle nn. 574 sub 1, 574 sub 2 e 574 sub 3;

b4) in forza dell'atto del Notaio Vittorio Rossetti in data 13/10/1978, repertorio n. 96643/8287, trascritto a Fermo il 14/10/1978 al n. 3871 del Reg. Part., i coniugi*omissis*, in regime di comunione legale dei beni, acquistarono da*omissis* un frustolo di terreno sito a Fermo, C.da San Michele, distinto nel catasto terreni al foglio 14 particella n. 623 (ex 580/b), di metri quadrati 240;

b5) in forza dell'atto del Notaio Vittorio Rossetti in data 18/01/1972, repertorio n. 81213/5353, trascritto a Fermo l'1/02/1972 al n. 458 del Reg. Part., i coniugi*omissis* per 2/6 di nuda proprietà e 1/6 di usufrutto, e*omissis* per 4/6 di nuda proprietà e 2/6 di usufrutto, ed i coniugi*omissis*, in parti uguali la quota di 3/6 di usufrutto con reciproco accrescimento, acquistarono da*omissis* un'area edificabile sita in Fermo, C.da San Michele, distinta la catasto terreni al foglio 14 con la particella n. 142/g, di metri quadrati 680.

.....

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento (Allegato 4)

- a)** Ipoteca giudiziale di €6.000,00, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sez. Distaccata di Fermo in data 30/04/2012 al n. 461 del Reg.Part. a favore di*omissis*, ed a carico di*omissis*, in virtù del decreto ingiuntivo emesso da Giudice di Pace di Fermo il 15/10/2011, rep. n. 422, per €2.296,63, oltre interessi e spese;
- b)** Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sez. Distaccata di Fermo in data 06/08/2012 al n. 4162 del Reg. Part., a favore di*omissis*, ed a carico di*omissis*, per i rispettivi diritti di comproprietà, in virtù dell'atto emesso dal Tribunale di Fermo, repertorio n. 865, notificato in data 10/05/2012, per un credito di €129.963,22, oltre interessi e spese;
- c)** Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sez. Distaccata di Fermo in data 20/11/2012 al n. 5913 del Reg. Part., a favore di*omissis*, ed a carico di*omissis*, in virtù dell'atto emesso dal Tribunale di Fermo, repertorio n. 1969, notificato in data 14/11/2012, per un credito di €2.997,59, oltre interessi e spese;
- d)** Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscrizione dell'1/04/2019 al n. 392 del Reg. Part. e al n. 2409 del Reg. Generale, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate – Riscossione, repertorio n. 1362/819 del 27/03/2019.

Le suddette ipoteche e pignoramenti risultano gravare ancora oggi sul bene in quanto non risultano estinte.

.....

Nel fabbricato oggetto di stima, composto da due unità immobiliari oggi descritte con il fg. 14 part.574 sub 6 e 7 (ex sub 2 e 4) pesano i seguenti gravami/vincoli (Allegato 5):

- 1) “Costituzione di vincolo di destinazione” trascritto il 20/09/1994 n. 5206 Reg.Gen. e n. 3901 Reg.Part. in virtù dell’atto del Notaio Vittorio Rossetti del 16/09/1994 rep.n. 128032/15238, a favore della*omissis* e contro*omissis*, ognuno per propria quota, sui seguenti immobili: fg.14 part. 574 sub 2 e sub 4 , fg.14 part. 581 sub 2 e sub 3. Questo vincolo era stato istituito in riferimento alla “Ipoteca volontaria” derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento trascritta in data 20/09/1994 n. 873 Reg.Part. e n. 5205 Reg.Gen., la quale ipoteca è stata totalmente cancellata con annotazione n. 419 del 07/03/2011, quindi si può supporre che anche la “Costituzione di vincolo di destinazione” non sia più in essere ma necessita farne la cancellazione;
- 2) “Costituzione di Ipoteca Volontaria” trascritto l’1/04/2011 n. 2605 Reg.Gen. e n. 529 Reg. Part. in virtù dell’atto del Notaio Alessandro Mori del 31/03/2011 rep.n. 13621/5502, a favore di*omissis* e contro*omissis*, per propria quota, dell’immobile fg.14 part. 574 sub 2;
- 3) “Costituzione di Ipoteca Volontaria” trascritto il 22/06/2011 n. 4979 Reg.Gen. e n. 1023 Reg. Part. in virtù dell’atto del Notaio Alessandro Mori del 21/06/2011 rep.n. 14068/5737, a favore di*omissis* e contro*omissis*, ognuno per propria quota, dell’immobile fg.14 part. 574 sub 4;
- 4) “Costituzione di Ipoteca Volontaria” trascritto il 05/07/2011 n. 5453 Reg.Gen. e n. 1112 Reg. Part. in virtù dell’atto del Notaio Alessandro Mori del 04/07/2011 rep.n. 14152/5782, a favore di*omissis* e contro*omissis*, ognuno per propria quota, dell’immobile fg.14 part. 574 sub 4;
- 5) “Costituzione di Ipoteca Giudiziale” trascritto il 09/02/2012 n. 1054 Reg.Gen. e n. 140 Reg. Part. in virtù del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo il 19/11/2011 rep.n. 889/2011, a favore di*omissis*, contro*omissis*, per propria quota, dell’immobile fg.14 part. 574 sub 2 e sub 4;
- 6) “Verbale Pignoramento immobili” trascritto il 19/04/2012 n. 2828 Reg.Gen. e n. 1932 Reg. Part. in virtù dell’Atto Esecutivo o Cautelare emesso dal Tribunale di Fermo il 24/01/2012 rep.n. 139/2012, a favore della*omissis*, contro*omissis*, per propria quota, dell’immobile fg.14 part. 574 sub 2 e sub 4.

Nell’unità immobiliare oggetto di stima non diritti di usufrutto, uso e abitazione.

.....

RISPOSTA AL PUNTO 9)

Prima unità immobiliare:

L’appartamento oggetto di stima ha una superficie lorda di circa 237,00 mq, con altezza interna pari a 2,75 ml, oltre a circa 68,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato “nord”, circa 51,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato “sud”, circa 5,00 mq balconcino lato “ovest”, passaggio chiuso tra ingresso appartamento e scala/ascensore di circa 13,00 mq e un corpo scala con annesso ascensore di circa 20,00 mq; mentre la soffitta non abitabile ha una superficie lorda circa 147,00 mq con altezza maggiore utile interna di 1,50 ml, oltre a circa 153,00 mq con altezza inferiore a 1,50 ml.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

| descrizione | Consistenza | coefficiente | commerciale |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|
| Superficie esterna lorda abitazione | 237,00 | x 1,00 | = 237,00 mq |
| Superficie esterna lorda scala con ascensore | 20,00 | x 0,33 | = 6,60 mq |
| Superficie a terrazza e balconi | 124,00 | x 0,50 | = 62,00 mq |
| Superficie ingresso abitazione | 13,00 | x 1,00 | = 13,00 mq |
| Superficie soffitta con h>1,50 ml | 147,00 | x 0,35 | = 51,45 mq |
| Superficie soffitta con h<1,50 ml | 153,00 | x 0,10 | = 15,30 mq |
| Totale | | | 385,35 mq |

Valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il costo unitario è stato determinato tramite un'indagine di mercato per la zona considerata attraverso il coinvolgimento di diverse agenzie immobiliari che hanno fornito dati specifici per la località e la posizione dell'immobile per definirne il corretto valore di mercato.

Dai dati reperiti è possibile desumere che per abitazioni site a Fermo, C.da San Michele, un quartiere sito nelle prossimità del mare, con destinazione d'uso residenziale e in buono stato di conservazione come l'immobile oggetto di perizia, il prezzo medio di mercato può essere pari a circa 1.300,00 €/mq

Calcolo del valore di mercato del bene

Valore di mercato = 385,35 mq x 1.300,00 €/mq = **500.955,00 €**
.....

Seconda unità immobiliare:

Il ristorante oggetto di stima è così composto:

- da magazzino sito al piano interrato avente una superficie lorda di circa 106,00 mq e altezza interna costante rilevata di circa 2,25 ml;
- da legnaia esterna sita sulla corte esterna lato "nord" avente una superficie lorda di circa 6,00 mq e altezza di circa 2,10 ml;
- da locale macchine in aderenza al piano terra avente una superficie lorda di circa 3,62 mq e altezza di circa 2,45 ml;
- da cucina sita al piano terra e bar avente una superficie lorda di circa 367,00 mq e altezza di circa 2,45 ml;
- da ufficio sito al piano terra avente una superficie lorda di circa 23,00 mq e altezza di circa 2,45 ml;
- da un corpo scala piano terra con ingresso al ristorante avente una superficie di circa mq 28,00;
- da sala ristorante per l'intero piano primo avente una superficie lorda di circa 355,00 e altezza interna costante rilevata di circa 3,00 ml fino al controsoffitto (senza controsoffitto circa 3,50 ml);
- un corpo scala al piano primo avente una superficie di circa mq 31,00;

- un corpo scala esterna per uscita di emergenza avente una superficie di circa mq 20,00.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

| descrizione | Consistenza | | coefficiente | | commerciale |
|---|--------------------|---|---------------------|---|--------------------|
| Superficie esterna magazzino piano interrato | 106,00 | x | 0,60 | = | 63,60 mq |
| Superficie legnaia esterna | 6,00 | x | 0,20 | = | 1,20 mq |
| Superficie locale macchine | 3,62 | x | 0,15 | = | 0,54 mq |
| Superficie esterna lorda cucina, bar, ufficio, sala ristorante | 745,00 | x | 1,00 | = | 745,00 mq |
| Superficie esterna lorda corpo scala piano terra | 28,00 | x | 0,33 | = | 9,24 mq |
| Superficie esterna lorda corpo scala piano primo | 31,00 | x | 0,33 | = | 10,23 mq |
| Superficie esterna lorda corpo scala eterna per uscita di emergenza piano primo | 20,00 | x | 0,33 | = | 6,60 mq |
| Totale | | | | | 836,41 mq |

Valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il costo unitario è stato determinato tramite un'indagine di mercato per la zona considerata attraverso il coinvolgimento di diverse agenzie immobiliari che hanno fornito dati specifici per la località e la posizione dell'immobile per definirne il corretto valore di mercato.

Dai dati reperiti è possibile desumere che per locali commerciali destinati a ristorazione site a Fermo, C.da San Michele, un quartiere sito nelle prossimità del mare, in buono stato di conservazione come l'immobile oggetto di perizia, il prezzo medio di mercato può essere pari a circa 1.700,00 €/mq

Calcolo del valore di mercato del bene

Valore di mercato = 836,41 mq x 1.700,00 €/mq = **1.421.897,00 €**

Valutazione complessiva del fabbricato

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima monoparametrica in base al prezzo medio, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite ad immobili di caratteristiche similari. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie (SUL), cioè "la somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare, comprese entro il perimetro esterno delle murature".

Valore di mercato prima unità immobiliare (oggi sub 7):

| | |
|---|---------------------|
| • Riepilogo della valutazione di mercato a corpo: | 500.955,00 € |
| • Spese e Oneri per regolarizzazione delle difformità | 6.938,66 € |
| • Spese e Oneri per regolarizzazione mappa al Catasto Terreni | 1.390,00 € |
| • Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | 492.626,34 € |

Valore di vendita giudiziaria prima unità immobiliare (oggi sub 7):

| | |
|---|---------------------|
| • Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi | 49.262,63 € |
| • Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente | 0,00 € |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | 3.000,00 € |
| • Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | 440.363,71 € |

Valore di mercato seconda unità immobiliare (oggi sub 6):

| | |
|---|-----------------------|
| • Riepilogo della valutazione di mercato a corpo: | 1.421.897,00 € |
| • Spese e Oneri per regolarizzazione delle difformità | 8.781,16 € |
| • Spese e Oneri per regolarizzazione mappa al Catasto Terreni | 1.390,00 € |
| • Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | 1.411.725,84 € |

Valore di vendita giudiziaria prima unità immobiliare (oggi sub 6):

| | |
|---|-----------------------|
| • Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi | 141.172,58 € |
| • Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente | 0,00 € |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | 3.000,00 € |
| • Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | 1.267.553,26 € |

RISPOSTA AL PUNTO 10)

La natura dell'immobile e l'esistenza di due sub già distinti e aventi destinazioni d'uso diverse consentono bene la formazione di due lotti, non omogenei ma logisticamente divisibili.

• **LOTTO A:**

- distinta al catasto urbano al fg. 14 part. 574 sub 6 (ex sub 4)
- destinazione ristorante sviluppata su piano terra, primo e interrato così composto (il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale aggiornata):
 - da magazzino sito al piano interrato avente una superficie lorda di circa 106,00 mq e altezza interna costante rilevata di circa 2,25 ml;
 - da legnaia esterna sita sulla corte esterna lato "nord" avente una superficie lorda di circa 6,00 mq e altezza di circa 2,10 ml;
 - da locale macchine in aderenza al piano terra lato "ovest" avente una superficie lorda di circa 3,62 mq e altezza di circa 2,45 ml;
 - da cucina sita al piano terra e bar avente una superficie lorda di circa 367,00 mq e altezza di circa 2,45 ml;
 - da ufficio sito al piano terra avente una superficie lorda di circa 23,00 mq e altezza di circa 2,45 ml;
 - da un corpo scala piano terra con ingresso al ristorante avente una superficie di circa mq 28,00;
 - da sala ristorante per l'intero piano primo avente una superficie lorda di circa 355,00 e altezza interna costante rilevata di circa 3,00 ml fino al controsoffitto (senza controsoffitto circa 3,50 ml);
 - un corpo scala al piano primo avente una superficie di circa mq 31,00;
 - un corpo scala esterna per uscita di emergenza avente una superficie di circa mq 20,00;
- valore di mercato totale pari a **€1.267.553,26**.

• **LOTTO B:**

- distinta al catasto urbano al fg. 14 part. 574 sub 7 (ex sub 2)
- destinazione civile abitazione sita sull'intero piano secondo avente una superficie lorda di circa 237,00 mq, con altezza interna pari a 2,75 ml, oltre a circa 68,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato "nord", circa 51,00 mq di superficie lorda del terrazzo lato "sud", circa 5,00 mq balconcino lato "ovest", passaggio chiuso tra ingresso appartamento e scala/ascensore di circa 13,00 mq e un corpo scala con annesso ascensore di circa 20,00 mq; mentre la soffitta non abitabile ha una superficie lorda circa 147,00 mq con altezza maggiore utile interna di 1,50 ml, oltre a circa 153,00 mq con altezza inferiore a 1,50 ml (il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale aggiornata);
- valore di mercato totale pari a **€440.363,71**.

.....

RISPOSTA AL PUNTO 11)

I sig.ri*omissis* risultano proprietari del bene.

Non risultano esistesse contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

Ad oggi l'immobile è occupato da tutti e tre i familiari.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non derivante dai precedenti titoli.

Le unità immobiliari oggetto di stima non fanno parte di un condominio in quanto trattasi di fabbricato da cielo a terra composto da n.2 unità immobiliari, avente stessa proprietà.

.....

RISPOSTA AL PUNTO 12)

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

.....

RISPOSTA AI PUNTO 13), 14), 15) e 16)

Si allega alla presente perizia di stima:

- Allegato 6: planimetrie degli immobili e relativa documentazione fotografica;
- Allegato 7: succinta descrizione dei lotti, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il relativo prezzo di stima attribuito e le descrizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- Allegato 8: 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 (Perizia Privacy);
- Allegato 9: check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.;
- foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf.

Fermo il 02/12/2020

Il Tecnico Incaricato

