

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

## RELAZIONE DI STIMA

**Esecuzione Immobiliare n. 99/14**

Procedura promossa da:

Copia con omissione dei  
dati delle parti per ragioni  
di privacy

**contro**

**G.E. Dott.ssa Domizia Perrone**

**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 Domizia Perrone** dell'On.le Tribunale di Fermo

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 99/14**  
CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

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 22/02/2022, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 25/02/2022 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:*

*1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*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 della **certificazione notarile** sostitutiva del Notaio Giuseppe Di Tuoro **datata 8/9/2014**.

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*



**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. 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.

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto a Fermo il **22/05/2014** R.G. 3635 R.P. 2679.

I beni pignorati sono:

1/6 piena proprietà degli immobili in Falerone

- C.T. Foglio 15 p.lla 361

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 A/3

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6

La certificazione notarile risale all'**atto di compravendita del notaio Adriano Boldrini del 30/08/1986 trascritto in data 10/09/1986 R.P. 3430 ed ad una successione apertasi in data 22/01/1990 e trascritta in data 1/10/1990 al R.P. 4456** (atti attraverso i quali l'esecutato è divenuto proprietario della quota pignorata di 3/18 degli immobili sopra citati) e pertanto copre il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

2. 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.**

La certificazione notarile riporta le trasformazioni catastali intervenute dall'atto di compravendita ultraventennale.

3. 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 dell'esecutato.

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.



Il certificato di stato civile è stato acquisito dall'E.S. e si allega alla presente perizia.  
Stato civile del Sig

(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 Montecassiano (MC), su richiesta dell'ES, ha rilasciato un certificato – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – dal quale risulta che il sig.

### ANNOTAZIONI A MARGINE:

*Con dichiarazione inscritta nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.*

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

*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.*

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

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, per la quota di 1/6 della piena proprietà, siti a Falerone in via Montapponese n.1:

- **C.T. Foglio 15 p.IIa 361**, SEMIN.ARBOR. Classe 3, mq 265, R.D. € 0,96, R.A. € 1,37
- **N.C.E.U. Foglio 15 p.IIa 2 sub 2 A/3** classe 4, 7 vani, Sup. Cat. Totale mq 183, escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 220,53.
- **N.C.E.U. Foglio 15 p.IIa 2 sub 3 C/6** classe 1, mq 23, R. 28,51.

Trattasi di un appezzamento di terreno ( formato dalle p.IIe 2 e 361) con sovrastante abitazione e garage. La proprietà confina verso nord con la strada Montapponese, verso est e sud con la p.IIa 485 di altra proprietà e verso ovest con le p.IIe 485 e 360 sempre di altra proprietà.



### 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:

#### **FALERONE, strada Montapponese n°1**

#### **1/6 della piena proprietà di un appezzamento di terreno con abitazione e garage:**

- C.T. Foglio 15 p.lla 361, SEMIN.ARBOR. Classe 3, mq 265, R.D. € 0,96, R.A. € 1,37
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 - A/3 classe 4, 7 vani, Sup. Cat. Totale mq 183, escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 220,53.
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 - C/6 classe 1, mq 23, R. 28,51.

### 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 DEL BENE (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2, 3 e 6)

#### **FALERONE, strada Montapponese n°1**

#### **1/6 della piena proprietà di un appezzamento di terreno con abitazione e garage:**

- C.T. Foglio 15 p.lla 361, SEMIN.ARBOR. Classe 3, mq 265, R.D. € 0,96, R.A. € 1,37
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 - A/3 classe 4, 7 vani, Sup. Cat. Totale mq 183, escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 220,53.
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 - C/6 classe 1, mq 23, R. 28,51.

### LOCALIZZAZIONE

Il bene è sito lungo la strada Montapponese che da est conduce al centro di Falerone: si trova a circa 200 m in linea d'aria dal centro storico del paese, nelle vicinanze del quale si trovano vari servizi e attività commerciali.

Posta sul lato sud del crinale, a confine con la strada Montapponese, la proprietà affaccia sulla campagna circostante con una buona esposizione e vista panoramica.

### LA PROPRIETÀ

La proprietà si compone di un fondo di complessivi mq 875 ( 610 m della p.lla 2 e 265 m della p.lla 361) sul quale insistono un fabbricato abitativo di due piani fuori terra - sub 2 - e un garage – sub 3 - (oltre ad altri due porzioni di fabbricato accessorie).

Si accede alla proprietà dalla strada Montapponese al n. 1 attraverso un cancello metallico a doppia anta che immette nella corte di pertinenza. Una superficie cementata circonda gli immobili sui due lati est e sud mentre per il resto il fondo è caratterizzato da prato incolto e vegetazione spontanea.

**Il fabbricato abitativo (P.lla 2, sub 2)**, di edificazione ante '67 e ristrutturato alla fine degli anni '80, è una tipica casa colonica con struttura portante in muratura e



copertura a falde inclinate, con un ampio terrazzo a copertura di un ampliamento sul lato est al piano terra: i solai di interpiano e copertura sono in parte in latero-cemento ed in parte in legno.

I prospetti sono in mattone faccia-vista o in intonaco tinteggiato.

L'abitazione è così distribuita:

piano terra (sul mq 116,20) destinato a zona giorno e vani accessori: ingresso (8 mq), cucina (8,40 mq), soggiorno ( 20,45 mq), tinello( 13,75 mq). Sul lato ovest del fabbricato, sempre al piano terra, accessibili dall'esterno ma collegati all'abitazione attraverso un passaggio sottoscala, si trovano tre ambienti accessori, un disimpegno (9,30mq) un ripostiglio-locale caldaia (5,95 mq) ed una legnaia (mq 9,95). Si segnala la presenza di un bagno di servizio di 2,40 mq, accessibile dal disimpegno, realizzato in adiacenza del fabbricato abitativo con un volume abusivo non sanabile, pertanto destinato alla demolizione.

Una scala interna porta al piano superiore (sul mq 72) destinato alla zona notte: disimpegno, camera lato nord (17 mq) dalla quale si accede ad un ampio terrazzo lato est (25 mq), camera lato sud ( 7,15 mq) e camera lato est ( 9,20 mq).

Non essendo stato oggetto di recenti lavori di ripristino e rinnovo, l'immobile presenta materiali e finiture risalenti, datati ed obsoleti: i pavimenti del piano terra e primo sono in materiale ceramico, così come i rivestimenti di cucina e bagno: la scala ha pedate in marmo e ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate: in alcuni ambienti sono state realizzati rivestimenti in pvc per nascondere l'umidità di risalita della muratura mentre in altri è stata applicata la carta da parati; alcune stanze presentano controsoffitti di vario tipo.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi, e quasi tutte le finestre sono dotate di persiane.

Il portoncino dell'ingresso principale è in legno mentre quello che immette nel disimpegno della legnaia è in metallo.

Gli impianti, elettrico e termo-idraulico (con caldaia a gas e termosifoni in alluminio) sono datati e sono stati in parte rimaneggiati: si ritiene che non siano a norma.

Oltre al deterioramento fisiologico dei materiali, ai problemi di umidità di risalita delle murature del piano terra e all'invecchiamento generalizzato di finiture e impianti, il fabbricato è stato danneggiato dai terremoto e presenta in diverse parti murarie lesioni e crepe, come riportato nella documentazione fotografica allegata.

Nel complesso l'edificio necessita di una ristrutturazione profonda che riguardi sia il consolidamento strutturale che il rinnovo di finiture e impianti.

**Il garage (P.Ila 2 sub 3)** ha una superficie di mq 23 circa accessibile dal lato sud mediante portellone in metallo a doppia anta. Ha un'altezza media interna di m 2,20 ed è stato realizzato con pannelli prefabbricati: in copertura elementi ondulati (verosimilmente in cemento-amianto) poggiati su struttura metallica.

La pavimentazione è in cemento; è presente l'illuminazione ma si ritiene l'impianto non a norma.

Benché il manufatto si presenti in discrete condizioni di conservazione dovrà essere bonificato dalla presenza dei pannelli in cemento-amianto, con sostituzione della copertura.





Sulla proprietà sono presenti altri due manufatti edificati, pare negli anni '90:

– una rimessa attrezzi realizzata a est del garage, adiacente allo stesso, della superficie di circa 22 mq con copertura in pannelli ondulati probabilmente in cemento-amianto;

– un bagno realizzato tra il garage e il fabbricato abitativo.

Si anticipa che tali porzioni immobiliari sono state realizzate senza titolo abilitativo e la loro volumetria risulta non sanabile pertanto sono destinate alla demolizione.

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;

Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in fasi successive:

1) la porzione originaria del **sub 2 (A/3) p.lla 2 del Foglio 15** è stata verosimilmente edificata **ante '67** ed è stata ristrutturata nel 1986 con Concessione per attività edilizia n. 24/86 e successivamente ampliata e modificata con Concessione edilizia in sanatoria n. 8 del 07/04/989.

2) il **sub 3 (C/6) p.lla 2 del Foglio 15** verosimilmente edificato ante '67 sarebbe stato ristrutturato negli anni '80 ma non risultano pratiche edilizie per tale fabbricato.

3) **due ulteriori porzioni di fabbricato**: la porzione ad ovest del sub 3 – una rimessa attrezzi- e quella inserita tra il sub 2 ed il 3 -un bagno-, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbero state realizzate negli anni '90 ma non risultano atti abilitativi per la loro edificazione.

### 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

TITOLI ABILITATIVI ( vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n° 3 e grafica da rilievo – allegato n° 6)



Per le porzioni di immobile del condonio oggetto di perizia si è riscontrato quanto segue:

1) la porzione originaria del **sub 2 (A/3) p.lla 2 del Foglio 15** è stata verosimilmente edificata **ante '67** ed è stata ristrutturata nel 1986 con Concessione per attività edilizia n. 24/86 e successivamente ampliata e modificata con Concessione edilizia in sanatoria n. 8 del 07/04/1989.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia si riferisce che:

A) le planimetrie del condono riportano in due punti quote discordanti con quanto rilevato dalla sottoscritta sul posto, come evidenziato nella grafica allegata: ampiezza del soggiorno (mq 2,50 da grafica, m 3,30 da rilievo); profondità del disimpegno angolo sud-ovest, di fronte alla legnaia (m 1,80 da grafica, m 2,50 da rilievo);

B) il disimpegno angolo sud-ovest viene rappresentato in prospetto e copertura con una morfologia non corrispondente allo stato di fatto, allineandone la falda di copertura a quella del ripostiglio piuttosto che a quella sovrastante il bagno del piano primo, come nello stato realizzato.

Si precisa che le maggiori dimensioni dello stato di fatto rispetto a quelle della grafica della pratica edilizia implicherebbero una maggior superficie realizzata e quindi una maggior volumetria del fabbricato rispetto a quanto rappresentato e autorizzato o condonato.

Un aumento di volumetria, come riscontrato presso l'Ute preposto, per il fabbricato in oggetto risulterebbe non sanabile.

Rispetto a tale situazione però è necessario precisare quanto già esposto e condiviso con lo stesso Ute del Comune di Falerone: si ipotizza che le discordanze individuate siano da ricondurre, più che a modifiche apportate sul fabbricato successivamente al condono, e quindi con abusivo aumento delle volumetrie, ad una mera errata rappresentazione grafica dell'elaborato allegato alla stessa pratica di condono che non riporterebbe, quindi, le dimensioni che il fabbricato aveva già all'epoca, le dimensioni rimaste invariate fino ad oggi e riscontrate dalla scrivente sul posto. Tale ipotesi si ritiene venga avvalorata dai seguenti motivi:

- le opere realizzate, da quanto osservato sul posto rispetto alle caratteristiche dei materiali, all'uniformità e alla coerenza architettonica-strutturale delle componenti e al loro stato di conservazione, verosimilmente risultano risalire all'epoca della ristrutturazione globale del fabbricato effettuata in base alla concessione del 1986 e regolarizzata dallo stesso condono del 1989 e non si evidenziano modifiche e/o rimaneggiamenti parziali riconducibili ad epoche successive o più recenti che abbiano interessato esclusivamente le porzioni non rispondenti alla grafica;

- all'interno della pratica di condono è allegata una planimetria catastale ufficiale, ma siglata con timbro/data coevo, la nella quale il fabbricato è rappresentato con distribuzione, dimensioni e consistenza degli ambienti già corrispondenti allo stato rilevato;

- la planimetria catastale ufficiale datata 5/10/1990 riporta, così come quella ufficiale allegata al condono, una distribuzione degli ambienti già coerente con lo stato oggi rilevato.





Come riscontrato presso l'UTE del Comune di Falerone, probabilmente sarà necessario riaprire la pratica di condono per sistemare definitivamente la situazione: in quella sede si valuterà se le ipotesi avanzate troveranno opportuno riscontro e al momento non è possibile valutare se, dal riesame della pratica, scaturirà anche la necessità di un eventuale conguaglio.

In via presuntiva si può al momento stimare solo il costo indicativo di **€ 2.000** per le spese tecniche per il riesame della pratica di condono.

C) si riscontrano difformità prospettiche per la posizione/presenza di alcune finestre (chiuse, aperte o spostate) e presenza di un comignolo e della pensilina a doppia falda posta a protezione della porta di ingresso all'abitazione sul prospetto sud.

Tali difformità risultano sanabili con un costo presunto di **€ 2.500** comprensivo di spese tecniche per la pratica edilizia e diritti di segreteria.

2) il **sub 3 (C/6) p.lla 2 del Foglio 15** verosimilmente edificato ante '67 sarebbe stato ristrutturato negli anni '80 ma non risultano pratiche edilizie per tale fabbricato.

Di tale subalterno è stata presentata la planimetria catastale datata 5/10/1990, sostanzialmente conforme con lo stato riscontrato all'atto del sopralluogo.

L'intervento di ristrutturazione effettuato senza titolo abilitativo può essere regolarizzato. Si precisa inoltre che la struttura di copertura è formata da pannelli ondulati che sembrano essere in cemento-amianto. Per tali strutture è necessario effettuare un'opera di bonifica che, se consistente nella rimozione degli stessi con sostituzione della copertura, potrebbe comportare un costo in via presuntiva quantificabile in **€ 8.400** comprensiva di spese tecniche e pratica edilizia.

3) **due ulteriori porzioni di fabbricato:** la porzione ad ovest del sub 3 – una rimessa attrezzi- e quella inserita tra il sub 2 ed il 3 -un bagno-, secondo quanto riferito alla sottoscritta, sarebbero state realizzate alla fine degli anni '90 ma non risultano atti abilitativi per la loro edificazione.

Le volumetrie corrispondenti risultano non sanabili pertanto le due porzioni di fabbricato ai fini di una regolarizzazione edilizia sono destinate alla demolizione.

I costi previsti per la rimessa in pristino dei luoghi mediante rimozione dei fabbricati si stimano, in via presuntiva, in **€ 3.000,00** comprensivi di opere (demolizione e smaltimento materiali -cemento, laterizi, cemento-amianto), spese tecniche e pratica edilizia.

**COSTI TOTALI PER LA REGOLARIZZAZIONE: € 15.900** ( 2.000 + 2.500 + 8.400 + 3.000)

### 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, così come indicato ne CDU richiesto dalla sottoscritta, per il terreno oggetto di perizia, la p.lla 361 del Foglio 15 del Comune di Falerone risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

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



P.R.G. ap.to Del. Giunta Provinciale n. 81 del 15.12.2009 – Approvazione definitiva Delib. C.C. n. 04 del 19.03.2010- Variante parziale al P.R.G. definitivamente approvata con Deliberazione del C. C. n. 45 del 30/11/2015 (Dec. Pres. Prov. N. 140/2015).

**B) DESTINAZIONE URBANISTICA**

**P.R.G. VIGENTE: Zona "E" – Area Agricola.**

**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)**

Dati catastali attuali:

**- C.T. Foglio 15 p.IIa 361**

Dati della richiesta	Comune di FALERONE (Codice:D477) Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Terreni	Foglio: 15 Particella: 361

INTESTATI

**omissis intestatari**

Unità immobiliare dal 02/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	361		-	SEMIN ARBOR 3	02 65		Euro 0,96 L. 1.855	Euro 1,37 L. 2.650	FRAZIONAMENTO del 02/01/1986 in atti dal 18/11/1995 (n. 15.901/1986)
Notifica				Partita	9/44					

**- N.C.E.U. Foglio 15 p.IIa 2 sub 2 A/3**

Dati della richiesta	Comune di FALERONE (Codice:D477) Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 2 Sub.: 2

INTESTATI

**omissis intestatari**

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		15	2	2			A/3	4	7 vani	Totale: 183 m <sup>2</sup> Totale: edite aree scoperte**: 175 m <sup>2</sup>	Euro 220,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA MONTAPPONESE n. 1 Piano T - 1				Partita			Mod.58			
Notifica												

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6

Dati della richiesta	Comune di FALERONE (Codice:D477)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 15 Particella: 2 Sub.: 3

INTESTATI

**omissis intestatari**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		15	2	3			C/6	1	23 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	Euro 28,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		STRADA MONTAPPONESE n. 1 Piano T						Partita		Mod.58		-
Notifica												

I dati catastali sopra indicati corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento.

PLANIMETRIE CATASTALI

Relativamente al sub 2 della p.lla 2 (abitazione):

Le planimetrie relative ai due piani sono sostanzialmente coerenti con lo stato attuale: si individua un'errata posizione delle finestre del bagno e della cameretta lato sud del piano primo.

Relativamente al sub 3 della p.lla 2 (garage):

La planimetria è corrispondente allo stato dei luoghi, salvo che per la dimensione dell'accesso al vano garage, rappresentato centrale e più piccolo di quello rilevato.

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di aggiornamento delle planimetrie dei due subalterni.

**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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

All'atto della notifica del pignoramento, datata 10/04/1914, il Sig. \_\_\_\_\_ era intestatario della quota di 1/6 dei beni oggetto di perizia in base alla **successione** della madre Sig.ra Truant Vanda **trascritta in data 1/10/1990 al R.P. 4456**.

I comproprietari erano:

Date le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento si ritiene che la quota in titolarità dell'esecutato non sia suscettibile di separazione in natura.



**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)

Il Sig. \_\_\_\_\_ è intestatario della quota di 1/6 dei beni oggetto di perizia in base alla **successione** della madre Sig.ra \_\_\_\_\_ **trascritta in data 1/10/1990 al R.P. 4456 (ultravennale).**

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie a ritroso nel ventennio (ispezione effettuata in aggiornamento ed integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile del 8/09/2014).

**R.G. 6638 R.P. 968 del 18/08/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO** del

Tribunale di Macerata – ipoteca giudiziale di € 70.500,00 (sorte € 50.325,42)

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA Codice fiscale 00112540448

- contro

1/6 piena proprietà degli immobili in Falerone

- C.T. Foglio 15 p.lla 361

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 A/3

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6

**R.G. 6858 R.P. 999 del 1/10/13 - IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO** del

Tribunale di Macerata – ipoteca giudiziale di € 55.000,00 (sorte € 41.133,93)

- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E

COLMURANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. Codice fiscale 01176450433

- contro

1/6 piena proprietà degli immobili in Falerone

- C.T. Foglio 15 p.lla 361

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 A/3 consistenza 7 vani

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6 mq 23

**R.G. 3635 R.P. 2679 del 22/05/2014 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA Codice fiscale 00112540448

- contro

1/6 piena proprietà degli immobili in Falerone

- C.T. Foglio 15 p.lla 361

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 A/3

- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6

**R.G. 2918 R.P. 2162 del 04/05/2015 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**

- a favore di

- contro

1/6 piena proprietà degli immobili in Falerone



- C.T. Foglio 15 p.lla 361
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 A/3
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6

IL SIGNOR \_\_\_\_\_ HA RINUNCIATO ALLA EREDITA' DI  
CON ATTO DEL TRIBUNALE DI FERMO DEL 26 SETTEMBRE 2014,  
REP. N. 00000180, CRON. N. 1652/2014, REGISTRATO A FERMO IL 23  
OTTOBRE 2014 AL N. 2437

### **R.G. 6566 R.P. 4703 del 07/10/2015 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

- a favore di \_\_\_\_\_

- contrc \_\_\_\_\_

1/6 piena proprietà degli immobili in Falerone

- C.T. Foglio 15 p.lla 361
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 A/3
- N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 C/6

PER LEGGE A FIGLIO E NIPOTI .C' RINUNCIA DI  
TRIB FERMO N. 1652/2014 REP. 180/14

#### **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**

CRITERII DI VALUTAZIONE ADOTTATI:

- A) STIMA PER PUNTI DI MERITO PER ABITAZIONE CON GARAGE E CORTE DI PERTINENZA
- B) STIMA ANALITICO COMPARATIVA PER TERRENO AGRICOLO.

A) STIMA PER PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE CON GARAGE E CORTE DI PERTINENZA

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	1,02
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	





normale	1,00	
carente	0,99	0,99
<b>I° COEFFICIENTE*</b>		<hr/>
<b>CARATTERISTICHE DI ZONA</b>		<b>1,01</b>
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	1,03
Edificio a schiera	1,02	
Edificio del tipo non intensivo	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	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	0,87
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
<b>II° COEFFICIENTE*</b>		<hr/>
<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO</b>		<b>0,87</b>
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	



Scarso	0,95	0,95
<b>CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE</b>		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	0,87
Degradato	0,74	
<b>STATO DEGLI IMPIANTI</b>		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	0,85
<b>DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE</b>		
Elevato	1,04	
Buono	1,02	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
<b>VISUALE</b>		
Di pregio	1,02	
Buona	1,01	1,01
Normale	1,00	
Scadente	0,98	
Degradato	0,96	
<b>LUMINOSITA'</b>		
Elevato	1,02	1,02
Buono	1,00	
Medio	0,98	
Scarso	0,95	
<b>III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE</b>		<b>0,72</b>
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = <b>COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO</b>	I° x II° x III° = <b>C.G.M.</b>	1,01 x 0,87 x 0,72 = <b>0,63</b>

\* 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 **€ 754,00**.

**c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia ( C );**

Per ottenere il prezzo unitario di un bene ( C ), come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito ( A ) per il prezzo unitario medio di riferimento del bene stesso ( B ) come indicato nella seguente tabella:

$$A \times B = C$$

A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C <b>PREZZO UNITARIO DEL BENE</b>
0,63	€ 754,00	€ 475,02 arrotondato a <b>€ 475,00</b>

**d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.**

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo del bene moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

Immobili in Falerone, strada Montapponese 1 (ABITAZIONE CON CORTE E GRAGE)

- **N.C.E.U. Foglio 15 p.IIa 2 sub 2 A/3**

- **N.C.E.U. Foglio 15 p.IIa 2 sub 3 C/6**

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1- Abitazione (sub 2)			
Piano T	Mq 116,20	1,00	Mq 116,20
Piano 1°	Mq 72	1,00	Mq 72,00



Terrazza Piano 1°	Mq 25	0,20	Mq 5,00
2 - Garage ( sub 3)	Mq 23	0,20	Mq 4,60
Corte di pertinenza mq 469 superficie della p.lla 2 libera dai fabbricati	Mq 25	0,10 fino a 25 mq ( x25 mq)	Mq 2,50
	Mq 444	0,02 per l'eccedenza (x3,20 mq )	Mq 8,88
<b>Totale abitazione con garage e corte p.lla 2</b>			<b>Mq 209,18</b>

Si procede con il calcolo del valore complessivo del bene moltiplicando il valore unitario per le superfici commerciali, ottenendo gli importi totali ai quali vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( riduzione del 10%) - e sottratte le spese ( per la regolarizzazione edilizia – complessivi € 15.900- e per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.

#### CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
<b>Abitazione con corte e garage- P.LLA 2</b>	209,18	475	99.360,50
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-9.936,05
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 5.000			-15.900,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE - P.LLA 2</b>			<b>73.024,45</b>

#### B) STIMA ANALITICO COMPARATIVA - TERRENO AGRICOLO

Per la valutazione si utilizza un criterio di stima analitico-comparativo. È stata effettuata un'indagine conoscitiva presso operatori e tecnici del settore immobiliare di zona per individuare il valore di mercato di terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto per uso e localizzazione, confrontando tale valore con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno.

Il valore unitario di riferimento individuato è pari ad € 1.2/mq.

Il valore individuato deve essere moltiplicato per la superficie del bene da stimare:



- C.T. Foglio 15 p.lla 361

IMMOBILE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DEL BENE
TERRENO p.lla 361	MQ 265	1,20	€ 318,00

#### VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

IMMOBILE	VALORE DEL BENE
Abitazione con corte e garage- P.LLA 2	€ 73.024,45
TERRENO Foglio 15 p.lla 361	€ 318,00
<b>VALORE TOTALE DEL COMPENDIO</b>	<b>€ 73.342,45</b>

La quota pignorata è pari ad 1/6 dell'intera proprietà pertanto una volta definito il valore totale del compendio (abitazione con garage e corte + terreno) si individua il valore della quota di 1/6 in capo al Sig.

**VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO = € 12.223,74**  
(pari a 1/6 di € 73.342,45)

#### 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:



**DIRITTI DI 1/6 DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI SEGUENTI IMMOBILI:**

<p><b>FALERONE, strada Montapponese n°1</b>  <b>appezzamento di terreno (complessivi 875 mq ) con abitazione (mq 188,2), terrazzo (mq 25) e garage (mq 23):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>C.T. Foglio 15 p.lla 361</b>, SEMIN.ARBOR. Classe 3, mq 265, R.D. € 0,96, R.A. € 1,37</li> <li>- <b>N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 - A/3</b> classe 4, 7 vani, Sup. Cat. Totale mq 183, escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 220,53.</li> <li>- <b>N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 - C/6</b> classe 1, mq 23, R. 28,51.</li> </ul> <p>Stimati in via presuntiva per la regolarizzazione edilizia € 15.900</p>	<p><b>VALORE TOTALE DEI BENI</b></p> <p style="text-align: right;"><b>€ 73.342,45</b></p>
---	---

**VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO = € 12.223,74**  
 (pari a 1/6 di € 73.342,45)

**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 alleggi 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°6)

Gli immobili, una volta abitazione dei genitori del sig. \_\_\_\_\_ sono tutt'ora  
 ingombri di arredi e cose e risultano occupati dal sig. \_\_\_\_\_ ivi residente  
 (fratello dell'esecutato nonché comproprietario per la quota di 9/18 degli stessi beni)  
 e, saltuariamente, dallo stesso sig. \_\_\_\_\_

Non si tratta di immobile condominiale e non è stato possibile per la sottoscritta quantificare le spese di gestione o manutenzione annue per la proprietà.

**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:

### **DIRITTI DI 1/6 DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI SEGUENTI IMMOBILI:**

<b>FALERONE, strada Montapponese n°1 appezzamento di terreno (complessivi 875 mq) con abitazione (mq 188,2), terrazzo (mq 25) e garage (mq 23):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– <b>C.T. Foglio 15 p.lla 361</b>, SEMIN.ARBOR. Classe 3, mq 265, R.D. € 0,96, R.A. € 1,37</li><li>– <b>N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 2 - A/3</b> classe 4, 7 vani, Sup. Cat. Totale mq 183, escluse aree scoperte mq 175, Rendita € 220,53.</li><li>– <b>N.C.E.U. Foglio 15 p.lla 2 sub 3 - C/6</b> classe 1, mq 23, R. 28,51.</li></ul> Stimati in via presuntiva per la regolarizzazione edilizia € 15.900	<b>VALORE TOTALE DEI BENI</b>  <b>€ 73.342,45</b>
--	---

**VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO = € 12.223,74**  
(pari a 1/6 di € 73.342,45)

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

Porto San Giorgio, lì 14/11/2023

Il Perito estimatore

Arch. Annalisa D'Annessa

### ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborato grafico da rilievo

