

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 55/09 Reg. Gen. Esec.
Promossa da

contro

Giudice delle Esecuzioni – dott.ssa Alessandra MIRABELLI

ELABORATO PERITALE

Nel procedimento di cui sopra, il Giudice delle Esecuzioni dott.sa Alessandra MIRABELLI nominava consulente il sottoscritto Cognigni ing. Giorgio, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Fermo al n. A65 con recapito in Porto San Giorgio – Via Firenze n. 4/a – C.F. CGN GRG 51H05 G920V, ed il giorno 18 del mese di novembre dell'anno 2010, dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito, lo incaricava di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto indicati:

- 1) - *Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (misura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);*
- 2) - *Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);*
- 3) - *Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;*
- 4) - *Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;*
- 5) - *Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;*
- 6) - *Elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;*
- 7) - *Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;*

- 8) - *Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;*
- 9) - *Produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione;*
- 10) - *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli articoli 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso;*
- 11) - *Accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;*
- 12) - *In caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;*
- 13) - *Accertamento con acquisizione della relativa documentazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 14) - *Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze: garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;*
- 15) - *Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);*

16) - *Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo a base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;*

17) - *Redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) - Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale).

Al debitore, [REDAZIONE] spettano i seguenti diritti:

1) diritti di piena proprietà sul seguente immobile:

locale garage al piano S1, sito in Porto San Giorgio via Europa n. 32/A, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla part. 2004 sub 23, categoria C6 – classe 3, P.S1, superficie 44,00 mq, Rendita Catastale Euro 99,99;

oltre i diritti sui seguenti beni comuni non censibili:

- Foglio n. 2 part. 2004/sub 1 - Bene comune non censibile (*corte + scivolo di accesso P.S1*);

- Foglio n. 2 part. 2004/sub 3 - Bene comune non censibile (*corsia interna P.S1*) ai sub 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23.

Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato edificato su un'area distinta nel N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio n. 2 dalla particella n. 2004 (ex 705) di Ha 0:07:03 "ente urbano".

2) diritti di 1/3 di piena proprietà sul seguente immobile:

appartamento al piano 5°, sito in Porto san Giorgio Viale della Vittoria n. 167, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella 245 sub 24, categoria A/2, classe 7, vani 10, Rendita Catastale Euro 1.265,32.

Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato edificato su un'area distinta nel N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio n. 2 dalla particella n. 245 di Ha 0:10:50 "ente urbano".

STORIA IMMOBILE "1"

1) - Alla data del 16-03-1989 l'immobile apparteneva ai signori:

- [REDACTED]
di piena proprietà;

- [REDACTED]
di piena proprietà;

in forza dei seguenti titoli:

a) - quanto ai diritti di $\frac{1}{2}$: successione di [REDACTED] apertasi in data [REDACTED] [REDACTED] en.45 vol. 16 Ufficio del Registro di Fermo, trascritta il 14-04-1971 al n°1587 Reg. Part. (la successione si è devoluta in virtù di legge a favore del [REDACTED])

b) - quanto ai restanti diritti di $\frac{1}{2}$; successione di [REDACTED] apertasi in data 07-10-1985 den.40 vol. 105 Ufficio del Registro di Fermo, trascritta il 26-08-1986 al n°3304 Reg. Part. (la successione si è devoluta in virtù di legge a favore [REDACTED])

Immobile : area in Porto San Giorgio descritta al NCT al Foglio n. 2 part. 705 di Ha 0:07:03

2) – Con atto di compravendita per notaio Vittorio Rossetti in data 12-01-1995 rep. 128548/15406 registrato a Fermo il 24-01-1995 al n. 267, e trascritto il 24-11-1995 al n. 447 Reg. part., l'immobile passava in proprietà alla seguente ditta:

[REDACTED] – Porto Sant'Elpidio, in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Immobile : area in Porto San Giorgio descritta al NCT:

Foglio n. 2 part. 705 di Ha 0:07:03

con relativo progetto, per la costruzione di un fabbricato, già approvato dall'autorità comunale.

MUTAZIONI:

a) – sulla particella n. 705 di Ha 0:07:03 dalla detta [REDACTED] [REDACTED] era edificato un fabbricato;

b) – con denuncia di cambiamento UTE n. 31132 dello 09-06-1997 era soppressa la detta particella n. 705 e sostituita dalla seguente:
particella 2004 di Ha 0:07:03 "ente urbano";

c) – il detto fabbricato era accatastato all'UTE giusta denuncia di nuova costruzione n. D01804 dello 01-09-1997 che comprende anche la seguente unità immobiliare così descritta al catasto fabbricati:

Foglio n. 2 part. n. 2004 sub 23 P.S1 cat. C/6 cl. 2 mq 44 (classamento proposto) e rettifica nel classamento (in pari data) nel modo seguente:

Foglio n. 2 part. n. 2004 sub 23 P.S1 cat. C/6 cl. 3 mq 44.

2) – Con atto di compravendita per notaio Renato Marconi in data 24-11-2000 rep. 87642 registrato a Fermo lo 07-12-2000 al n. 2191 e trascritto lo 02-01-2001 al n. 7 Reg. Part., l'immobile passava in proprietà al signor:

[REDACTED] in ragione di 1/1 di piena proprietà.

Immobile:

Porzione di fabbricato in Porto San Giorgio descritta al catasto fabbricati al Foglio n. 2 part. n. 2004 sub 23 P.S1 cat. C/6 cl. 3 mq 44.

Nota: nel suddetto atto di provenienza l'acquirente [REDACTED] ha dichiarato di trovarsi in regime di separazione dei beni e per la regolamentazione delle parti comuni si fa riferimento al regolamento di Condominio, che trovasi allegato sotto la lettera B del detto atto di provenienza, nonché si fa ulteriore riferimento all'elaborato planimetrico.

STORIA IMMOBILE "2"

1) - Alla data del 10-06-1989 l'immobile apparteneva al signor:

[REDACTED] in ragione di 1/1 di piena proprietà, in forza del seguente titolo:

atto di compravendita per notaio Mario Danielli in data 04-12-1972 rep. 6572/2321 registrato a Fermo il 19-12-1972 al n. 3488 e trascritto il 29-12-1972 al n. 5210 Reg. Part.;

Immobile:

Porzione di fabbricato in Porto San Giorgio, descritta al catasto fabbricati al:

Foglio n. 2, part. n. 245 sub 24, P.5, cat. A/2, cl. 7, vani 10 (già denunciata all'UTE con scheda n. 4505 del 06-11-1967).

Nota: da accertamenti catastali, risulta che il maggior fabbricato insiste su area attualmente riportata al Catasto Terreni al Foglio n.2 , part. n. 245 (ex 245+245/1; già 245/a-245/b) di Ha 0:10:50 "ente urbano".

2) - Successione in morte di [REDACTED] apertasi in data 23-11-2003 con denuncia n. 74 volume 284 Ufficio Registro di Fermo, trascritta il 13-08-2004 al n. 4471 Registro Particolare (la successione si è devoluta in virtù di legge a favore del coniuge e dei figli), l'immobile passava in proprietà dei signori:

- [REDACTED] in ragione di 1/3 di piena proprietà (coniuge);

- [REDACTED] in ragione di 1/3 di piena proprietà (figlia);

- [REDACTED], in ragione di 1/3 di piena proprietà (figlio).

Immobile:

Porzione di fabbricato in Porto San Giorgio, descritta al catasto fabbricati al:

Foglio n. 2, part. n. 245 sub 24, P.5, cat. A/2, cl. 7, vani 10.

=====
=====
=====
=====

2) - Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni).

Dall'esame degli atti di pignoramento immobiliare n. 55/09 [REDACTED] [REDACTED] lo scrivente può riferire che gli immobili pignorati sono i seguenti:

IMMOBILE n. 1

Diritti di piena proprietà su locale garage, sito al piano sottostrada di un fabbricato, ubicato in Comune di Porto San Giorgio in via Europa, 10.

Dati catastali

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella n. 2004 , subalterno n. 23, via Europa n. 32/A, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 44 , Rendita Catastale Euro 99,99.

Confini

L'immobile confina con corridoio comune sul lato ovest, terrapieno comune sui lati sud ed est e proprietà Prampolini Stefano sul lato nord, salvo altri.

IMMOBILE n. 2

Diritti di proprietà pari a 1/3 su appartamento posto al piano quinto di un fabbricato ubicato in Comune di Porto San Giorgio in viale della Vittoria n. 167.

Dati catastali

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella n. 245, subalterna n. 24 , viale della Vittoria, P5, cat. A/2, classe 7, vani 10, Rendita Catastale 1.265,32.

Confini

L'immobile confina con ex propriet [REDACTED] prospetto su viale della Vittoria , prospetto su cortile condominiale e prospetto su passaggio condominiale, salvo altri.

DESCRIZIONE IMMOBILI

IMMOBILE n. 1

L'immobile, costituito da un locale garage posto al piano sottostrada, fa parte di un fabbricato elevato di quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto adibito a soffitta. Esso è ubicato nella parte nord del territorio comunale in zona semicentrale tra linea ferroviaria e la Strada Statale n. 16, a circa 100m in linea d'aria da piazza Torino. L'edificio è stato costruito su un'area distinta al NCT del Comune di Porto San Giorgio al foglio n. 2 dalla particella n. 2004 (ex705) di Ha 0:07:03 e termi-

nato nell'anno 1997. Esso possiede una struttura in cemento armato, costituita da pilastri, travi e solai in latero-cemento. Il fabbricato esternamente è rifinito con mattoncino a faccia vista, i balconi sono in cemento a vista con ringhiere di ferro, dotate di specchiatura di vetro.

L'accesso ai piani superiori si realizza da via Europa, attraverso la corte condominiale esterna; le unità immobiliari poste al piano terra possiedono accesso autonomo, che si realizza dalla via pubblica attraverso la suddetta corte condominiale esterna. I vari piani, compreso il piano interrato e il piano sottotetto, sono messi in comunicazione da una scala interna e da un ascensore. I piani terra, primo, secondo e terzo sono adibiti a civile abitazione, nel piano interrato sono ubicati 9 garage e tre cantine, il piano sottotetto è adibito a soffitta.

L'accesso al piano interrato avviene da via Europa, tramite una rampa esterna, mentre un corridoio interno disimpegna i garage, le cantine, l'accesso al vano scala e all'ascensore.

Il garage in oggetto è posto nell'angolo sud-est del piano sottostrada, esso è largo circa 3,70 m e profondo circa 11,80 m per una superficie utile di 43,63 mq (catastale totale di 44,00 mq), l'altezza è di 2,50 m. Il pavimento è in cemento liscio con polvere al quarzo, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo, non si rilevano infiltrazioni d'acqua o umidità nei muri.

IMMOBILE n. 2

L'immobile, costituito da un appartamento posto al piano quinto o piano attico, fa parte di un fabbricato elevato di sei piani fuori terra, dotato di ascensore interno e impianto di riscaldamento centralizzato. Esso è ubicato nella parte nord del territorio comunale in zona semicentrale tra linea ferroviaria e il mare, a circa 100m dal fronte mare. L'edificio è stato costruito su un'area distinta al NCT del Comune di Porto San Giorgio al foglio n. 2 dalla particella n. 245 (ex 245+245/1; già 245/a-245/b) di Ha 0:10:50 "ente urbano" e terminato nell'anno 1967.

Esso è formato da un ingresso e da un corridoio, su cui si affacciano tre stanze da letto, una stanza, un bagno completo dotato di vasca e un ripostiglio, da un salone, da un disimpegno, da un bagno completo dotato di doccia, un pranzo e una cucina. La superficie complessiva lorda è di circa 198 mq con un'altezza dei vani di 2,90 m, oltre a un terrazzo che si articola su tre lati dell'appartamento (prospetti sud,est e nord), per una superficie di circa 138,00 mq.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: le pareti della zona giorno presentano una carta da parati, le altre sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibile esterno in P.V.C. , quelle sul prospetto est presentano all'esterno una doppia finestra in profilati di alluminio anodizzato. I pavimenti delle camere sono in legno parquet, in piastrelle di scaglie di marmo nelle altre stanze, in ceramica nella cucina e nei bagni così come i rivestimenti; le porte interne sono in legno mogano, del tipo tamburato; l'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'unità immobiliare è sufficiente, tenuto conto dell'anno di costruzione 1967.

L'efficienza energetica è scarsa, assenza d'isolamento alle pareti, finestre con vetri semplici, impianto privo di un adeguato sistema di regolazione.

3) - Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità.

I dati catastali degli immobili, risultanti dal pignoramento eseguito, sono uguali a quelli della nota di trascrizione dello stesso, e sono uguali a quelli degli immobili sopra individuati.

4) - Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

IMMOBILE n. 1

Lo stato dei luoghi, come descritto al paragrafo n. 2, corrisponde a quello autorizzato e alla planimetria catastale, così come i dati.

IMMOBILE n. 2

Lo stato dei luoghi, come descritto al paragrafo n. 2, corrisponde alla planimetria catastale; per quanto riguarda lo stato autorizzato, non si è potuto eseguire un confronto in quanto, (*vedi Allegato n.8*) l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio ha comunicato di non possedere una documentazione dell'edificio in oggetto (*licenza edilizia, elaborato grafico, abitabilità*).

=====
=====
=====

5) - Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente.

Dai controlli ipotecari eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo (*Vedi Allegato n. 4*) e dall'esame delle certificazioni notarili, lo scrivente può riferire che le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, gravanti sugli immobili oggetto della procedura esecutiva, coincidono con quelli riportati nella certificazione del Notaio Giuseppe di Tuoro. Esse sono complessivamente in numero di tre: un contratto di mutuo, un pignoramento e una nota di trascrizione in rettifica.

Oltre a quanto sopra riportato, dalla data della certificazione del notaio 19.08.2009, esiste una:

ANNOTAZIONE CONTRO del 10/02/2010 – Registro Particolare 200 – Registro Generale 962 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 80741/31059 del 20/01/2010.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – SURROGAZIONE (*vedi Allegato n.4.*)

FORMALITA' DI RIFERIMENTO: Iscrizione n.2010 del 2006 (*contratto di mutuo con garanzia ipotecaria di cui sopra.*)

6) - Elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati.

Per l'immobile n. 1 non esistono comproprietari, il [REDACTED] è proprietario per l'intero.

Per l'immobile n. 2 esistono altri due comproprietari:

[REDACTED] in ragione di 1/3 di piena proprietà;

7) - Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali.

Per quanto potuto accertare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo non esistono trascrizioni di domande giudiziali.

=====
=====
=====

8) - Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Per quanto concerne la descrizione analitica degli atti da cui risulta la storia catastale dell'immobile, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo n.1 della presente relazione. Si precisa che gli atti di trasferimento sono riportati nell'allegato n.1, mentre la certificazione della visura storica catastale è riportata, nell'allegato n.2.

9) - Produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa e il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione.

Nel compendio immobiliare della presente esecuzione non ricadono terreni non edificati. Tenuto conto di ciò, non si allegano certificati di destinazione urbanistica.

10) - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli articoli 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso.

IMMOBILE n. 1

L'edificio sito in via Europa n. 10, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto - foglio n.2 particella 2004 subalterno 23, è stato realizzato in virtù delle seguenti concessioni edilizie:

- n. 3613 del 08/03/1995;
- n. 3781 del 18/06/1996;

- n. 3825 del 28/11/1997;
- D.I.A. protocollo N. 15049 del 08/07/1997.

In data 13/08/1997 con protocollo n. 17630 è stata comunicata la fine lavori e la richiesta di abitabilità.

Per l'unità immobiliare in oggetto non sono state presentate domande di condono.

Per quanto potuto accertare non c'è difformità rispetto a quanto autorizzato con le licenze edilizie sopra elencate (*Vedi Allegato n.8*).

IMMOBILE n. 2

La documentazione concernente l'edificio sito in viale della Vittoria n. 167, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto - foglio 2, particella 245, subalterno 24, è mancante nelle rispettive cartelle di archiviazione, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio.

Pertanto, lo scrivente non ha potuto eseguire un confronto tra lo stato attuale e quello autorizzato. Tuttavia, per quanto comunicato dal Dirigente [REDACTED] egli può riferire che, per l'unità immobiliare in oggetto, non sono state presentate domande di condono edilizio (*Vedi Allegato n.8*).

11) - Accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari.

L'immobile n. 1: locale garage è nella disponibilità del [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'immobile n. 2: appartamento al piano quinto o pino attico, è attualmente occupato dalla signora [REDACTED] nella sua qualità di titolare dei diritti di proprietà pari a 1/3 dell'intero.

=====

=====

12) - In caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate.

L'immobile n. 1: il locale garage, fa parte del Condominio [REDACTED] il cui amministratore [REDACTED]. Da quanto riferito da quest'ultimo risulta un'insolvenza complessiva di € 1.336,77 (*vedi Allegato 7a*), così suddivisa:

- € 1.260,77 al 31/12/2009 dal bilancio consuntivo, di cui € 548,12 per sostituzione ser-randa motorizzata condominiale, ingresso corsia di manovra box, € 307,62 per tinteggiatura corsia di manovra, € 405,03 per spese di gestione;
- € 76,00 dal bilancio preventivo approvato per la gestione 2010, più eventuali conguagli al 31/12/2010.

L'immobile n. 2: appartamento posto al piano quinto (*piano attico*), fa parte del Condominio [REDACTED] il cui amministratore è il [REDACTED]. Da quanto riferito da quest'ultimo, a oggi le rate condominiali sono state pagate regolarmente e non risultano insolvenze (*vedi Allegato 7b*).

13) - Accertamento con acquisizione della relativa documentazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale e ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli d'inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Nel compendio immobiliare della presente esecuzione non ricadono terreni non edificati. Di conseguenza non esistono formalità, vincoli o oneri che incidono sull'attitudine edificatoria.

=====
=====
=====
=====
=====

14) - Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze: garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto.

Le unità immobiliari di proprietà del solo debitore sono le seguenti:

Immobile n. 1

Diritti di piena proprietà su locale garage, sito al piano sottostrada di un fabbricato, ubicato in Comune di Porto San Giorgio in via Europa, 10. L'unità immobiliare è composta di un unico locale con una superficie di circa 44,0 mq e un'altezza di 2,50 m.

Tenuto conto che l'unità immobiliare è accatasta, è bene individuata e autonoma, lo scrivente ritiene opportuno disporre la vendita in un unico lotto:

- LOTTO n. 1: piena proprietà di un garage, composto di un locale di circa 44,00 mq con un'altezza di 2,50 m, sito al piano sottostrada di un fabbricato, ubicato in Comune di Porto San Giorgio in via Europa.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella n. 2004, subalterno n. 23, via Europa n. 32/A, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 44, Rendita Catastale € 99,99.

Essa confina con corridoio comune sul lato ovest, terrapieno comune sul lato sud ed est e proprietà ██████████ sul lato nord, salvo altri.

15) - Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, rediga il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima).

Il debitore possiede una quota sulla seguente unità immobiliare:

Immobile n. 2

Diritti di proprietà pari a 1/3 su appartamento sito al piano quinto o piano attico, ubicato in Comune di Porto San Giorgio in viale della Vittoria n. 167.

Dal sopralluogo eseguito, dall'esame della disposizione dei locali e dall'ubicazione dei vani rispetto agli accessi e alle colonne di scarico del fabbricato, lo scrivente ritiene che

l'unità immobiliare non sia utilmente divisibile in tre quote uguali.

Tenuto conto di quanto sopra considerato, lo scrivente ritiene opportuno disporre la vendita dei diritti di proprietà:

- LOTTO n. 2: diritti di proprietà pari a 1/3 di appartamento sito al piano quinto o piano attico, composto di un ingresso e da un corridoio, su cui si affacciano tre camere, una stanza, un bagno completo dotato di vasca e un ripostiglio, da un salone, da un disimpegno con accesso dall'esterno, da un bagno completo dotato di doccia, un pranzo e una cucina. La superficie complessiva lorda è di circa 198 mq con un'altezza dei vani di 2,90 m, oltre a un terrazzo che si articola su tre lati dell'appartamento (prospetti sud, est e nord), per una superficie di circa 138,00 mq.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella n. 245, subalterno n. 24, viale della Vittoria, P5, cat. A/2, classe 7, vani 10, Rendita Catastale 1.265,32.

Essa confina con [REDACTED], prospetto su viale della Vittoria, prospetto su cortile condominiale e prospetto su passaggio condominiale, salvo altri.

16) - Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo a base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica.

La stima delle singole unità immobiliari, che costituiscono ciascun lotto, è eseguita in base ai valori di mercato d'immobili simili, siti nel Comune di Porto San Giorgio, accertati presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico (*Vedi Allegato n. 9*).

I valori in €/mq, indicati dalla Borsa Immobiliare dell'Adriatico, sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Tali superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. La superficie commerciale (vendibile) è data dalla somma della superficie dell'appartamento più la superficie delle parti accessorie, calcolata in base alla tabella coefficienti di seguito riportata:

- Balconi da 0,30 a 0,50
- Terrazzi (sopra i 30 mq) da 0,20 a 0,50
- Ripostigli (in base al piano).. da 0,50 a 0,70
- Garage da 0,40 a 0,60
- Posto auto da 0,30 a 0,40
- Giardino da 0,10 a 0,20

I principali parametri presi in considerazione per la determinazione del valore unitario degli immobili, ricadenti nel compendio immobiliare della procedura esecutiva, sono stati i seguenti.

- *Andamento del mercato immobiliare della zona in pratica fermo; la Borsa non ha registrato un numero di vendite significativo, presso le agenzie immobiliari convenzionate, tale da far variare i valori forniti nel secondo semestre del 2007.*

- *L'ubicazione in zona urbanizzata, completamente edificata e semicentrale, rispetto al centro del Comune di Porto San Giorgio.*

- *La vetustà degli immobili, 14 anni per l'immobile n. 1 (anno di costruzione 1997), oltre 40 anni per l'immobile n. 2 (anno di costruzione 1967).*

- *Per l'immobile n.2, la tipologia costruttiva a palazzina elevata di sei piani fuori terra, posizione del fabbricato vicino al mare, dotazione di due bagni, il sufficiente grado di finiture interne e il relativo stato di conservazione, il riscaldamento centralizzato, lo scarso isolamento e l'insufficiente efficienza energetica, l'esistenza di un ascensore, la presenza e la consistenza di un terrazzo, la buona esposizione e l'ottima veduta fronte mare, il sufficiente stato di conservazione e manutenzione delle parti esterne dell'edificio.*

I valori di mercato di unità immobiliari nuove o con vetustà inferiori a 15 anni, per quanto potuto accertare presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico, sono i seguenti:

- Semicentro: Min. €/mq 2.300,00 – Max €/mq 3.500,00

I valori di mercato di unità immobiliari abitabili e con vetustà di 15-30 anni, per quanto potuto accertare presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico, sono i seguenti:

- Semicentro: Min. €/mq 2.000,00 – Max €/mq 2.600,00

- Zona mare: Min. €/mq 2.200,00 – Max €/mq 3.500,00

Tenuto conto dei parametri valutativi sopra illustrati, lo scrivente, per le unità immobiliari ricadenti nel compendio immobiliare della procedura esecutiva, ritiene congruo i seguenti valori commerciali:

Immobile n. 1

Valore commerciale di unità immobiliari a uso abitazione, nuove o con vetustà inferiore a 15 anni, quale valore di riferimento per l'unità immobiliare a uso garage, posto al piano sottostada: **€ 3.000,00/mq**, compresi i diritti sui beni comuni non censibili.

Immobile n. 2

Valore commerciale unità immobiliare a uso civile abitazione, con vetustà maggiore di 40 anni, sufficiente stato di manutenzione e conservazione, posizione piano attico, vicino al mare, ottima vista fronte mare: **€ 2.5000/mq**, compresi i diritti sui beni comuni non censibili.

- LOTTO n. 1

Il valore di mercato più probabile della piena proprietà dell'unità immobiliare, costituita dal locale garage posto al piano sottostrada, è di **€ 52.800,00**, compresi i diritti sui beni comuni non censibili, come di seguito calcolato.

Piano	Destinazione	Valore abitativo di riferimento	Coefficiente	Valore di mercato	Superficie utile	Valore commerciale più probabile
		€/mq		€/mq	mq	€/mq
Piano Sottostrada	Garage	€ 3.000,00	0,40	1200,00	44,00	€ 52.800,00
					Totale	€ 52.800,00

Da rilevare che è stato considerato il coefficiente minimo 0,4, poiché il garage è interrato.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Tenuto conto che si è in presenza di una vendita forzosa, della buona appetibilità del bene, lo scrivente ritiene congruo un coefficiente di abbattimento pari a 0,80. **Il valore più probabile da porre a base d'asta, per la vendita forzosa della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è di Euro 52.800 x 0,80 = Euro 42.240,00, che in conto tondo considero Euro 42.250,00 .**

- LOTTO n. 2

Il valore di mercato più probabile dei diritti di 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare, costituita da un appartamento sito al piano quinto, ubicato in Comune di Porto San Giorgio in Viale della Vittoria n. 167, è di **Euro 197.802,00**, compresi i diritti sui beni comuni non censibili, come di seguito calcolato.

Piano	Destinazione	Coefficiente	Superficie comm.	Valore unitario	Valore di mercato	Quota di proprietà	Valore di mercato più probabile quota di 1/3
			mq	€/mq	€		€
Piano 5°	Appartamento	1	198	2500,00	€ 495.000,00	0,333	€ 164.835,00
o attico	Terrazzo	0,3	132	2500,00	€ 99.000,00	0,333	€ 32.967,00
				Totale	€ 594.000,00		€ 197.802,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Tenuto conto che si è in presenza di una vendita forzosa, che l'oggetto della vendita sono i diritti di 1/3, del fatto che l'immobile è in buono stato, lo scrivente ritiene congruo un coefficiente di abbattimento pari a 0,70. **Il valore più probabile da porre a base d'asta, per la vendita forzosa dei diritti di 1/3 della piena proprietà dell'unità im-**

mobiliare in oggetto, è di € 138.461,40,00, che in conto tondo considero Euro 138.500,00.

Così calcolato:

Valore di mercato	Coefficiente di riduzione per vendita forzata	Valore da porre a base d'asta
€ 197.802,00	0,7	€ 138.461,40

**Il valore commerciale stimato dei Lotti n. 1-2 è pari a complessivi € 250.602,00.
€ (52.800+197.802,00) = € 250.602,00**

**Il valor da porre a base d'asta dei Lotti n. 1-2 è pari a complessivi € 180.750,00.
€ (42.250,00+138.500,00) = € 180.750,00.**

17) - Redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

RIEPILOGO NOTIZIE PIU' IMPORTANTI DI CIASCUN LOTTO

LOTTO n. 1

L'immobile, costituito da un locale garage posto al piano sottostrada, fa parte di un fabbricato elevato di quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto adibito a soffitta. Esso si trova nella parte nord del territorio comunale in zona semicentrale tra linea ferroviaria e la Strada Statale n. 16, a circa 100m in linea d'aria da piazza Torino. L'edificio è stato costruito nell'anno 1997.

Il garage in oggetto è posto nell'angolo sud-est del piano sottostrada, esso è largo circa 3,70 m e profondo circa 11,80 m per una superficie utile di 43,63 mq (catastale totale di 44,00 mq), l'altezza è di 2,50 m. Il pavimento è in cemento liscio con polvere al quarzo, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo, non si rilevano infiltrazioni d'acqua o umidità nei muri. L'edificio è stato costruito nell'anno 1997.

LOTTO n. 2

L'immobile, costituito da un appartamento posto al piano quinto o piano attico, fa parte di un fabbricato elevato di sei piani fuori terra, dotato di ascensore interno e impianto di riscaldamento centralizzato. Esso si trova nella parte nord del territorio comunale in zona semicentrale tra linea ferroviaria e il mare, a circa 100m dal fronte mare. L'edificio è stato costruito nell'anno 1967.

Esso è formato da un ingresso e da un corridoio, su cui si affacciano tre stanze da letto, una stanza, un bagno completo dotato di vasca e un ripostiglio, da un salone, da un disimpegno, da un bagno completo dotato di doccia, un pranzo e una cucina. La superficie complessiva lorda è di circa 198 mq con un'altezza dei vani di 2,90 m, oltre a un terrazzo che si articola su tre lati dell'appartamento (prospetti sud, est e nord), per una superficie di circa 138,00 mq.

Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione: le pareti della zona giorno presentano una carta da parati, le altre sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibile esterno in P.V.C., quelle sul prospetto est presentano all'esterno una doppia finestra in profilati di alluminio anodizzato. I pavimenti delle camere sono in legno parquet, in piastrelle di scaglie di marmo nelle altre stanze, in ceramica nella cucina e nei bagni così come i rivestimenti; le porte interne sono in legno mogano, del tipo tamburato; l'unità immobiliare è dotata d'impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa.

Lo stato di conservazione e manutenzione interno dell'unità immobiliare è sufficiente, tenuto conto dell'anno di costruzione 1967.

MANIFESTO D'ASTA

- LOTTO n. 1

Piena proprietà di un garage, composto da un locale di circa 44,00 mq con un'altezza di 2,50 m, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato, sito in Comune di Porto San Giorgio in via Europa. Esso si trova nella parte nord del territorio comunale in zona semicentrale tra linea ferroviaria e la Strada Statale n. 16, a circa 100m in linea d'aria da piazza Torino.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella n. 2004, subalterno n. 23, via Europa n. 32/A, Piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 44, Rendita Catastale € 99,99. Essa confina con corridoio comune sul lato ovest, terrapieno comune sui lati sud ed est e proprietà Prampolini Stefano sul lato nord, salvo altri.

Prezzo da porre a base d'asta:

€ 42.250,00 (Quarantaduemiladuecentocinquanta/00).

- LOTTO n. 2:

Diritti di proprietà pari a 1/3 di appartamento sito al piano quinto o piano attico di un fabbricato elevato di sei piani fuori terra, sito in Comune di Porto San Giorgio in viale della Vittoria n. 167. Esso è ubicato nella parte nord del territorio comunale in zona semicentrale tra linea ferroviaria e il mare, a circa 100m dal fronte mare. L'edificio è stato costruito nell'anno 1967.

L'appartamento è composto da un ingresso e da un corridoio, su cui si affacciano tre stanze da letto, una stanza, un bagno completo dotato di vasca e un ripostiglio, da un salone, da un disimpegno con accesso dall'esterno, da un bagno completo dotato di doccia, un pranzo e una cucina. La superficie complessiva lorda è di circa 198 mq con un'altezza dei vani di 2,90 m, oltre a un terrazzo che si articola su tre lati dell'appartamento (prospetti sud, est e nord), per una superficie di circa 138,00 mq. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al foglio n. 2 dalla particella n. 245, subalterna n. 24, viale della Vittoria, P5, cat. A/2, classe 7, vani 10, Rendita Catastale 1.265,32. Essa confina con ex proprietà Rossi, prospetto su viale della Vittoria, prospetto su cortile condominiale e prospetto su passaggio condominiale, salvo altri.

Prezzo da porre a base d'asta:

€ 138.500,00 (Centotrentottomilacinquecento/00).

ALLEGATI

- 1) – Copia atti di compravendita con cui sono stati acquisiti i beni;
- 2) – Visura catastale storica;
- 3) – Planimetrie catastali;
- 4) – Visure ipotecarie;
- 5) – Documentazione fotografica;
- 6) – Planimetrie unità immobili;
- 7) – Dichiarazioni amministratori condomini;
- 8) – Copie concessioni edilizie e relativi elaborati grafici;
- 9) – Listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico di San Benedetto del Tronto – 2° Semestre 2007;
- 10) – CD contenente: copia della relazione in formato Word, planimetrie immobili in Formato dwg, documentazione fotografica in formato digitale.

Porto San Giorgio li 07 febbraio 2011

Il Consulente Tecnico

(ing. *Giorgio Cognigni*)