

Tribunale di Fermo
ESECUZIONE IMMOBILIARE N 108/2022 RGE

Creditore procedente:

DOVALUE S.P.A. (Mandataria Di F.E. MORTGAGES S.R.L.)

Debitore:

G. F. +1

PERIZIA DI STIMA

Premesso che nell'udienza del 26.05.2023, il sottoscritto Ing Gianni Del Bianco veniva nominato Esperto estimatore nell'Esecuzione di cui in oggetto, la perizia che segue è stata redatta seguendo l'ordine postulato richiamando i singoli punti del quesito che viene di seguito riportato, verificando preliminarmente la completezza dei documenti agli atti.

In seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto Ing. Gianni Del Bianco ha provveduto ad avviare le operazioni peritali procedendo con l'estrazione della documentazione dal portale, dall'Agenzia delle Entrate e lo studio della documentazione disponibile. Si è proceduto quindi alle richieste di accesso agli atti presso il Comune di Campofilone e ad eseguire il sopralluogo presso gli stabili oggetto di esecuzione accompagnato dal proprio coniuge.

Il sopralluogo è avvenuto in data 24.10.2023 , alla presenza del Sig. G. F. e del fratello G. S.;

Risposta ai quesiti posti dal Giudice:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

(A)

➤ IN PRIMO LUOGO, al controllo della completezza della documentazione dei cui all'art. 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.

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.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

➤ 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

> IN TERZO LUOGO, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia 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.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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.

I creditori procedenti hanno optato per il deposito delle certificazioni notarili sostitutive che vengono riportate in allegato.

Il certificato è stato redatto in data 09.11.2022 dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, relativo al pignoramento posto in essere dalla F.E. MORTGAGES S.R.L. nei confronti degli esecutati G. F., nato a San Benedetto del Tronto (AP) il --- CF:--- e A. D. nata a Sarno (SA) il ---- CF:---- deceduta in data ----. Il documento certifica l'appartenenza, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, degli immobili di proprietà degli esecutati siti nel Comune di Campofilone, identificati catastalmente come segue:

Immobile 1

diritti pari a 1/2 di piena proprietà per ciascuno degli esecutati

Appartamento nel Comune di Campofilone (FM), in Via Rossini n. 7, interno 6, Piano 1

NCEU al Fg. 5 P.lla n.472 sub.7,

Rendita catastale € 284,05

Categoria A/2 classe 5, Consistenza 5 vani

Superficie 92 mq, 83 mq escluse aree scoperte.

Immobile 2

diritti pari a 1/2 di piena proprietà per ciascuno degli esecutati

Autorimessa nel Comune di Campofilone (FM), in Via Rossini n. 7, Piano S2

NCEU al Fg. 5 P.lla n.472 sub.22

Rendita catastale € 28,20

Categoria C/6, consistenza 14 mq

Superficie 16 mq, 16 mq escluse aree scoperte.

Il certificato richiama per gli immobili l'atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti a quella del pignoramento. Il certificato riporta poi, nella descrizione di ciascun immobile tutte le trascrizioni ed iscrizioni che con continuità lo hanno interessato, comprese le formalità riportate nel proseguito. Non è invece risultato allegato l'estratto catastale attuale e quello storico, anche se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati descritti nella detta certificazione.

Non risulta infine depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato pertanto acquisito insieme al certificato di matrimonio completo delle annotazioni sul regime di comunione o separazione dei beni.

E' possibile quindi affermare, sulla base della certificazione notarile, degli atti derivativi indicati e dei successivi atti susseguiti fino alla data del pignoramento, che i certificati contengono i richiami agli atti derivativi richiesti, e che vi sia continuità nelle trascrizioni indicate.

In merito allo stato civile dei soggetti esecutati si rappresenta quanto segue:

- Il Sig. G. F., sopra identificato, risulta di stato civile libero;
- La Sig.ra A. D., sopra identificata, risulta deceduta in data ----, in precedenza era coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. G. O. dal 30.10.1975. Con atto in data 29.07.2003 n.26141/6093 del notaio Campana hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni, così come annotato nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Grottammare in data 13.10.2023, riportato fra gli allegati.

(B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) provveda l'esperto:

1. 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, previo autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2. 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;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. 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, verificaci 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, verificaci, 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;**
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, 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;
9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
11. 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;
12. 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 alleghi e comunque verificaci 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. Verificaci 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. Specificaci 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;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

1. 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, previo autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di esecuzione sono così distinti

BENE n.1

Unità abitativa al piano primo di una palazzina residenziale in Campofilone (FM), via Rossini n. 7 - NCEU Foglio 5, particella 472 sub 7

Identificazione e descrizione del bene:

Il bene è costituito da un appartamento presente al piano primo, interno 6 di una palazzina in via Rossini a Campofilone (FM) in una zona residenziale in prossimità del Centro ed è identificato catastalmente dalla particella 472 sub 7 del Foglio n.5.

L'unità abitativa è presente al piano primo di un complesso edilizio di più appartamenti articolato su più livelli realizzato nella prima metà degli anni '80.

All'appartamento si accede dal vano scala comune a più immobili, completo di ascensore, con ingresso sul fronte ovest del fabbricato. L'appartamento occupa l'angolo sud-ovest del primo piano, gli spazi interni si sviluppano ad L con ingresso sul soggiorno-pranzo a cui è annesso vano cucina, seguono due camere matrimoniali servite da un disimpegno centrale e separate tra loro dalla presenza del bagno. E' inoltre dotato di un ampio balcone che si sviluppa lungo tutto il perimetro esterno. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e le finiture degli interni sono buone e ben mantenute. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni invece sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in impiallicciato ligneo. Nel complesso gli spazi sono ampi, organizzati con razionalità e con finiture delle pareti curate specie quelle della zona notte. L'unità abitativa è dotata di impianto termico autonomo alimentato da gas naturale e di un impianto di climatizzazione con due split uno per il soggiorno ed uno per la zona notte, ubicato nel disimpegno, alimentati da unica unità esterna.

La struttura portante è una classica struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate e rifinite con colori tenui.

La corte è in normale stato conservazione ed è destinata a viabilità con angoli a verde in prossimità dell'edificio, muretti in calcestruzzo e pavimentazione in conglomerato bituminoso.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n.188, è risultata essere di mq 92,00 mentre l'altezza interna dei locali è di circa m 2,72.

Confini:

Confina a livello di piano con vano scala, ascensore e restante corpo di fabbrica nei lati nord e porzione del lato est, i restanti fronti sono liberi sulla corte del fabbricato .

Identificazione catastale:

Comune di Campofilone (FM), Via Rossini n. 6 NCEU Foglio n. 5, part. 472, sub 7, cat. A/2, classe 5, vani 5, piano primo, rendita catastale € 284,05.

Per il bene in questione non è praticabile la vendita lotti.

BENE n.2

Rimessa al piano S-2 all'interno di una palazzina residenziale in Campofilone , via Rossini n. 7 - NCEU Foglio 5, particella 472 sub 22

Identificazione e descrizione del bene:

Il bene rappresentato con il n.2 è costituito da una rimessa al piano seminterrato di una palazzina realizzata nella prima metà degli anni '80 a Campofilone in via Rossini, zona residenziale in prossimità del Centro, identificata catastalmente dalla particella 472 sub 22 del Foglio n.5, pertinenza dell'unità abitativa del bene n.1.

La rimessa è al piano S-2 di una palazzina articolata su più livelli, ad essa si accede dall'esterno attraverso un'ampia apertura sul fronte nord e dall'interno attraverso il vano scala interno comune munito di ascensore. E' la terza a sinistra con accesso dall'esterno ed è dotata di apertura con serranda metallica a scorrimento e di finestra in ferro sul fronte Est. Ha una forma rettangolare regolare, un pavimento in ceramica, ed è dotata di impianto elettrico e idrico di base. Le finiture sono quelle standard per una rimessa mentre il pavimento è di livello superiore, gli infissi come detto sono in metallo mentre il pavimento dell'androne è un normale battuto di cemento liscio in superficie.

La struttura è una classica struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, pareti esterne in c.a. intonacate.

La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n.188, è risultata essere di mq 4,00 (a fronte di una sup lorda reale di 16 mq); l'altezza interna del locale è di circa m 2,65.

Confini:

Confina a nord e sud con altre rimesse, ad est corte esterna comune ed a ovest con androne seminterrato.

Identificazione catastale:

Comune di Campofilone, Via Rossini n. 7, Piano S2, descritta al NCEU al Foglio n.5, Particella n.472 sub. 22, Categoria C/6, consistenza 14 mq, Superficie 16 mq, 16 mq escluse aree scoperte - Rendita catastale € 28,20.

Per il bene in questione non è praticabile la vendita lotti.

2. 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;

In merito alla sommaria descrizione dei beni si rimanda al punto precedente, mentre per le caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 si fa presente che sia il bene identificato dal n.1, sia quello identificato dal n.2 sono un'unità abitativa ed una rimessa all'interno di una palazzina ultimata nella prima metà degli anni '80, sulla quale non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione recenti o comunque nell'ultimo decennio;

In relazione alle caratteristiche oggettive dei beni interessati dal pignoramento, possiamo rilevare che, ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, siamo in presenza della seguente fattispecie:

Cessioni di immobili abitativi

La disciplina contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972 prevede, per le cessioni di fabbricati abitativi, l'esenzione da IVA fatte salve le seguenti eccezioni:

- cessioni poste in essere da imprese di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento (situazione non ricorrente);
- cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto (situazione non ricorrente);
- cessioni di "alloggi sociali" da chiunque effettuate per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità (situazione non ricorrente).

Alla luce di quanto sopra rileviamo che:

- Per gli immobili oggetto di esecuzione vige la non possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità, essendo già trascorsi in ogni caso i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

Dall'esame della documentazione agli atti, unitamente agli accessi effettuati presso il Servizio Catastale ed il Comune di

Campofilone, possiamo affermare che le costruzioni dei beni n.1, 2, **non sono iniziate** anteriormente alla data del 2 settembre 1967.

*4. 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;***

La costruzione dei beni oggetto di esecuzione ha avuto inizio successivamente al 1967.

I beni oggetto di esecuzione (abitazione e rimessa) sono infatti unità immobiliari di una palazzina realizzata a partire dal 1980 ed ultimata nell'anno 1984.

La costruzione ha avuto inizio con il rilascio della Concessione Edilizia n.32/1980, avvenuto in data 06 giugno 1980, all'allora proprietario del lotto Impresa G. G..

Alla concessione n.32/80 ha fatto seguito una prima variante, autorizzata con concessione n.22 del 23.09.1982, e una seconda variante autorizzata con concessione edilizia n.14 del 07.09.1984.

Dell'ultimazione dei lavori non risulta documento agli atti del Comune, mentre risulta rilasciata in data 21.09.1984 l'autorizzazione di Abitabilità dell'edificio.

Dal confronto tra le planimetrie dello stato autorizzato e quello rilevato durante il sopralluogo non sono emerse difformità particolari per le due unità immobiliari in esame che non risultino rientranti nell'ambito delle tolleranze ammissibili per legge. Qualche lieve difformità è stata invece rilevata per alcuni elementi esterni che potrebbero determinare la necessità dell'adozione di provvedimenti a sanatoria per i quali è prevista una sanzione amministrativa di € 516,00 oltre agli oneri tecnici necessari. Si ritiene pertanto di dover prevedere una spesa di circa € 1.500,00, per costi tecnici e sanzioni anche per eventuali difformità alle parti comuni, oltre ad cassa, IVA, diritti di segreteria ed imposte varie.

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

Dall'esame della documentazione agli atti, unitamente alle visure catastali non risultano terreni tra gli immobili oggetto di esecuzione. Non ricorre quindi la necessità di allegare il certificato di destinazione urbanistica;

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

Tutti i beni oggetto di pignoramento, come riportato nei punti precedenti e che seguono, risultano identificati catastalmente e vi è rispondenza con gli atti di pignoramento, essi sono:

Immobile 1

Appartamento nel Comune di Campofilone (FM), in Via Rossini n. 7, interno 6, Piano 1, descritto al NCEU al Foglio n.5, Particella n.472 sub.7, Categoria A/2 classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie 92 mq, 83 mq escluse aree scoperte.

Immobile 2

Autorimessa o rimessa nel Comune di Campofilone (FM), in Via Rossini n. 7, Piano S2, descritto al NCEU al Foglio

n.5, Particella n.472 sub. 22, Categoria C/6, consistenza 14 mq, Superficie 16 mq, 16 mq escluse aree scoperte.

L'elenco dettagliato viene rimesso in allegato in risposta al p.to 17 del quesito.

Dalle planimetrie acquisite non sono emerse difformità tali da ritenere la necessità di un loro aggiornamento.

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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;

Gli immobili pignorati, presenti nel comune di Campofilone (FM), sono:

Immobile 1

Appartamento in Via Rossini n. 7, interno 6, Piano 1, descritto al NCEU al Foglio n.5, Particella n.472 sub.7, Categoria A/2 classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie 92 mq, 83 mq escluse aree scoperte - Rendita catastale € 284,05.

Immobile 2

Autorimessa in Via Rossini n. 7, Piano S2, descritta al NCEU al Foglio n.5, Particella n.472 sub. 22, Categoria C/6, consistenza 14 mq, Superficie 16 mq, 16 mq escluse aree scoperte - Rendita catastale € 28,20.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio e della relazione notarile si è appurato che le parti eseguite, identificate dai Sig.ri G. F., nato a San Benedetto del Tronto (AP) il --- CF:-----, e A. D., nata a Sarno (SA) il --- CF:-----, all'atto della notifica del pignoramento erano intestatarie degli immobili di sopra indicati, ciascuna per la quota di 500/1000 in regime di separazione dei beni, in forza dell'Atto di compravendita del 29.07.2003 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) - Repertorio n. 26142/6094 - registrato in data 05.08.2003 RG 6916 RP 4558 in atti dal 11/08/2003.

La signora A. D. però è deceduta in data ----- ed a causa della morte si è aperta la successione e la sua quota proprietaria, di 500/1000, è rimasta priva di titolare fino alla sua devoluzione a favore del Demanio dello Stato. Con decreto in data 01.12.2021 del Giudice delle successioni del Tribunale di Fermo è stata dichiarata giacente l'eredità di D.A. e nominato curatore l'Avv. Claudia Guidi di San Benedetto del Tronto.

La quota della Signora A. è risultata successivamente interamente devoluta a favore del DEMANIO DELLO STATO – ROMA – CF:97905320582 a seguito di ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del Curatore dell'eredità Giacente del 30/08/2023 - Numero di repertorio 366308/88888/23 - Atto mortis causa - Data di morte ----- - Registrato in data 04/09/2023 - Registro Particolare 5789 Registro Generale 7991.

La quota in titolarità di ciascun esecutato non è suscettibile di separazione in natura e gli immobili sopra descritti non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore similare per ciascun proprietario.

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, 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 interessati dal pignoramento n.108/2022.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e della certificazione notarile, agli atti, si descrive la provenienza dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento del 08/08/2022 Repertorio 1356 del Tribunale di Fermo, trascritto il 04/11/2022 RP n.7155 RG.9562 .

La descrizione è preceduta dalla storia catastale degli immobili stessi.

Identificazione e descrizione catastale dei beni:

Immobile 1

diritti pari a 1/2 di piena proprietà per ciascuno degli esecutati

Appartamento nel Comune di Campofilone, in Via Rossini n. 7, interno 6, Piano 1 descritto al **NCEU al Fg. 5 P.III n.472 sub.7,**

Classamento:

Rendita catastale € 284,05

Categoria A/2 classe 5, Consistenza 5 vani

Superficie 92 mq, 83 mq escluse aree scoperte.

Immobile 2

diritti pari a 1/2 di piena proprietà per ciascuno degli esecutati

Autorimessa o rimessa nel Comune di Campofilone, in Via Rossini n. 7, Piano S2 descritto al **NCEU al Fg. 5 P.III n.472 sub.22**

Classamento:

Rendita catastale € 28,20

Categoria C/6, consistenza 14 mq

Superficie 16 mq, 16 mq escluse aree scoperte.

Storia - Immobile 1 e 2

L'appartamento e l'autorimessa oggetto di esecuzione appartengono ad una palazzina che venne costruita su un appezzamento di terreno di mq.1121, in Campofilone al Foglio n.5 particella n.341 (ex 86), divenuta n.472 con Variazione d'Ufficio del 18/12/1981 in atti dal 25/09/1984 per errata attribuzione dal tipo di fraz num 21 del 1973).

La costruzione ha avuto inizio in seguito al rilascio della concessione edilizia n.32/1980, in data 06 giugno 1980 per la realizzazione di una palazzina per appartamenti in zona residenziale di completamento in prossimità dell'edificio scolastico, da parte del proprietario dell'area, Impresa G. G. CF:-----.

Alla concessione n.32/80 ha fatto seguito una prima variante, autorizzata con concessione n.22 del 23.09.1982, e una seconda variante autorizzata con concessione edilizia n.14 del 07.09.1984 ed infine l'autorizzazione di abitabilità prot.n.2790 del 21.09.1984.

Dall'impianto meccanografico del 07/09/1970 al 18/12/1981

Immobile predecessore

Comune di **CAMPOFILONE (AP)** - Foglio **5** Particella **86**

dal 18/12/1981

Immobile attuale al NCT, Comune di CAMPOFILONE (AP) - Foglio 5 Particella 472

VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/12/1981 in atti dal 25/09/1984 (n. 181):

sostituisce il num 341 del fog 5 erroneamente attribuito con tipo di fraz num 21 del 1973

Sono stati inoltre variati/soppressi gli immobili del Comune di Campofilone identificati dal Foglio 5 Particella 86 e dal Foglio 5 Particella 360

dal 05/10/1984 al NCEU - CLASSAMENTO del 05/10/1984 in atti dal 07/11/1991 (n. 4533.4/1984)

Immobile 1 = attuale, Comune di CAMPOFILONE (AP) - **Foglio 5 Particella 472, Subalterno 7**

Rendita: **Euro 284,05**

Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani

Indirizzo: Via Rossini n. 7 Interno 6 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq

Immobile 2 = attuale, Comune di CAMPOFILONE (AP) - **Foglio 5 Particella 472, Subalterno 22**

Rendita: **Euro 28,20**

Categoria C/6, Classe U, Consistenza 14 m²

Indirizzo: Via Rossini n. 7 Piano S-2

Dati di superficie: Totale: 16 mq

Proprietari precedenti degli immobili 1 e 2

dall'impianto al 22/10/1984 (antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987)

G. G., nato a MASSIGNANO (AP) il ----- (CF -----)

dal 22/10/1984 al 29/07/2003

M. E., nata a CAMPOFILONE (FM) il ----- (CF -----)

derivante da:

Atto di compravendita del 22/10/1984 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Sede FERMO (FM)

Repertorio n. 21851 – UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 65 n. 3581
registrato in data 08/11/1984 - Voltura n. 6077/1984 in atti dal 27/07/1989

dal 29/07/2003

A. D., nata a SARNO (SA) il ----- (CF -----)

Proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni fino alla data del -----

Quota Proprietaria interamente devoluta a favore del **DEMANIO DELLO STATO** - ROMA - CF 97905320582
a seguito di

ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
del Curatore dell'eredità Giacente Data 30/08/2023 Numero di repertorio 366308/88888/23 - Atto mortis causa Data di
morte ----- registrato in data 04/09/2023 - Registro Particolare 5789 Registro Generale 7991

Voltura catastale automatica NO

e

G. F. nato a SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) il ----- (CF -----)

Proprietario per 1/2

derivante da:

Atto di compravendita del 29.07.2003 Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Sede SAN BENEDETTO DEL
TRONTO (AP) - Repertorio n. 26142/6094 - registrato in data 05.08.2003 RG 6916 RP 4558 in atti dal 11/08/2003

Dalle ispezioni ipotecarie e dalla certificazione notarile, risultano nel ventennio le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE degli Esecutati del 05/08/2003 - Registro Generale 6916, Registro Particolare 4558
Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 26142/6094 del 29/07/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili in Campofilone di cui al NCEU, Foglio 5 – Particella 472 Sub 7 e
Sub. 22

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2003 - Registro Generale 6917, Registro Particolare 1425
Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 26143/6095 del 29/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A FAVORE: Banca FIN-ECO S.p.A.- c.f.: 01392970404 - MILANO
Gravante sugli immobili in Campofilone di cui al NCEU, Foglio 5 – Particella 472 Sub 7 e Sub. 22
CONTRO entrambi gli Esecutati

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2019 - Registro Generale 995, Registro Particolare 143
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 119/2018 del 16/03/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A FAVORE di Condominio P G. Sede Campofilone (FM) – c.f.: -----
CONTRO G. F. - c.f.: -----
Capitale € 4.329,44 Totale € 9.000,00
Grava su 1/2 degli immobili in Campofilone Foglio 5 Particella 472 sub7 e sub 22

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2022 - Registro Generale 9562, Registro Particolare 7155
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1356 del 08/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPOFILONE(FM) di cui al NCEU, Foglio 5 – Particella 472 Sub 7 e Sub. 22
CONTRO entrambi gli Esecutati

5. ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2023 - Registro Generale 6275, Registro Particolare 696 Registro Generale 6275
Pubblico ufficiale CAMPANA CARLO Repertorio 26143/6095 del 29/07/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO - Immobili siti in CAMPOFILONE(FM) - SOGGETTO DEBITORE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1425 del 2003
CONTRO entrambi gli Esecutati

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2023 - Registro Generale 7991, Registro Particolare 5789
Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 366308/88888 del 30/08/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
del Curatore dell'eredità Giacente Data 30/08/2023 Numero di repertorio 366308/88888/23 - Atto mortis causa Data di
morte ----- registrato in data 04/09/2023 - Registro Particolare 5789 Registro Generale 7991
CONTRO A. D., CF -----
per la quota di 1/2 degli immobili siti in Campofilone di cui al NCEU, Foglio 5 – Particella 472 Sub 7 e Sub. 22.

Altri vincoli, pesi e servitù:

Per i beni oggetto di esecuzione sono stati rilevati oneri di natura condominiale oltre a servitù derivanti dai servizi a

rete.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati dal proprietario G. F., dal fratello G. S., ivi residenti, nonché dalla compagna di uno dei fratelli e dal figlio minore nato da pochi giorni. Questi ultimi non appartenenti in precedenza al nucleo anagrafico del sig. G. F., lo sono divenuti successivamente, come evidenziato dalla doppia certificazione dello stato di famiglia riportato tra gli allegati.

Dall'ultimo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Campofilone in data 6.12.2023, i componenti del nucleo anagrafico in argomento sono passati dai 4 iniziali (padre e tre figli) ai 6 attuali, ricomprendendo tra questi la compagna di uno dei fratelli e il figlio minore.

Trattandosi di appartamento in condominio sussistono oneri di natura condominiali che al momento, come documentato dall'amministratore di condominio, **risultano essere i seguenti e solo in parte non opponibili :**

- residuo debito al 30/6/2018 € 6.998,71 (di cui € 4.329,44 relativi al decreto ingiuntivo Rep.119/2018)
- residuo debito al 30/6/2019 € 5.959,97 (di cui € 4.329,44 relativi al decreto ingiuntivo Rep.119/2018)
- residuo debito al 30/6/2020 € 6.667,52 (di cui € 4.329,44 relativi al decreto ingiuntivo Rep.119/2018)
- residuo debito al 30/6/2021 € 7.204,56 (di cui € 4.329,44 relativi al decreto ingiuntivo Rep.119/2018)
- residuo debito al 30/6/2022 € 7.685,25 (di cui € 4.329,44 relativi al decreto ingiuntivo Rep.119/2018)
- residuo debito al 30/6/2023 € 8.864,77 (di cui € 4.329,44 relativi al decreto ingiuntivo Rep.119/2018)

Si è infine in presenza dell'iscrizione della domanda giudiziale del 12/02/2019 - Registro Generale 995, Registro Particolare 143 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 119/2018 del 16/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE di Condominio P G. Sede Campofilone (FM) – c.f.: -----

CONTRO G. F. - c.f.: -----

Capitale € 4.329,44 Totale € 9.000,00

Gravante sulla quota di 1/2 degli immobili oggetto di esecuzione.

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Dalle ispezioni ipotecarie risultano nel ventennio le seguenti formalità:

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e della certificazione notarile è emersa l'esistenza della seguente domanda giudiziale contro l'esecutato G. F. generalizzato nei punti precedenti per la quota di proprietà di 1/2 dei beni oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 143 Registro Generale 995

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 119/2018 del 16/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE Condominio P G. C.F.: ----- per un capitale di €4.329,44 e per un totale di € 9.000,00

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

Il criterio di stima utilizzato è basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Tale procedimento viene definito sintetico-comparativo.

I valori di mercato dei beni riportati nelle tabelle che seguono sono stati individuati dopo una indagine conoscitiva, svolta dal sottoscritto attraverso tecnici ed operatori del mercato immobiliare della zona, oltre che mediante verifiche e riscontri con i valori disponibili presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per determinare il valore venale dell'immobile è stato innanzitutto fissato il periodo di riferimento della stima e, nel caso in esame, si è potuto far riferimento al periodo che va dalla fine del 2022 al 1° semestre 2023. I dati acquisiti e disponibili sono infatti riconducibili a detto periodo e l'andamento e del mercato in questi ultimi mesi si è stabilizzato intorno ai valori medi del periodo analizzato, senza eccessive variazioni.

I valori unitari ottenuti dalle ricerche effettuate sono stati quindi messi tra loro a confronto prima di determinare quello da assumere come riferimento.

I dati disponibili vengono quindi sintetizzati nelle tabelle che seguono, insieme ai valori unitari utilizzati nella stima ed il valore venale riferito al lordo di tutte le pendenze gravanti sullo stesso, richiamate nelle risposte precedenti.

Nella definizione del probabile valore di mercato del bene si è tenuto conto dei parametri propri dello stesso quali: ubicazione, stato di conservazione, qualità delle finiture e dell'immobile nel suo complesso, adeguatezza degli impianti, dimensioni dei vani utilizzabili, dimensioni complessive, altezze, assenza o presenza di adeguati spazi pertinenziali. Si è inoltre tenuto conto delle condizioni al contorno del complesso edilizio e della qualità delle opere di urbanizzazione della zona. Si è infine tenuto conto degli oneri di natura condominiale e di quelli necessari alla regolarizzazione di illeciti edilizi.

Per il calcolo della superficie lorda commerciale relativa ai beni di natura residenziale e/o ad essa assimilabili si è tenuto conto dei criteri, parametri e fattori di riduzione previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n. 188.

Stima del bene n.1

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi regolarizzazioni + spese condominiali	Prezzo a base di gara
BENE N. 1 – Lotto UNICO	<p>Il bene è costituito da un appartamento presente al piano primo, interno 6 di una palazzina in via Rossini a Campofilone (FM) in una zona residenziale in prossimità del Centro ed è identificato catastalmente dalla particella 472 sub 7 del Foglio n.5.</p> <p>L'unità abitativa è presente al piano primo di un complesso edilizio di più appartamenti articolato su più livelli realizzato nella prima metà degli anni '80.</p> <p>All'appartamento si accede dal vano scala comune a più immobili completo di ascensore, con ingresso sul fronte ovest del fabbricato. L'appartamento occupa l'angolo sud-ovest del primo piano, gli spazi interni si sviluppano ad L con ingresso sul soggiorno-pranzo a cui è annesso vano cucina, seguono due camere matrimoniali servite da un disimpegno centrale e separate tra loro dalla presenza del bagno. E' inoltre dotato di un ampio balcone che si sviluppa lungo tutto il perimetro esterno. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e le finiture degli interni sono buone e ben mantenute. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni invece sono costituiti da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in impiallicciato ligneo. Nel complesso gli spazi sono ampi, organizzati con razionalità e con finiture delle pareti curate specie quelle della zona notte. L'unità abitativa è dotata di impianto termico autonomo alimentato da gas naturale e di un impianto di climatizzazione con due split uno a per soggiorno ed uno per la zona notte, ubicato nel disimpegno, alimentati da unica unità esterna.</p> <p>La struttura portante è una classica struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate e rifinite con colori tenui.</p> <p>La corte è in normale stato conservazione ed è destinata a viabilità con angoli a verde in prossimità dell'edificio, muretti in calcestruzzo e pavimentazione in conglomerato bituminoso.</p> <p>La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n.188, è risultata essere di mq 92,00 mentre l'altezza interna dei locali è di circa m 2,72.</p> <p><u>Confini:</u> Confina a livello di piano con vano scala, ascensore e restante corpo di fabbrica nei lati nord e porzione del lato est, i restanti fronti sono liberi sulla corte del fabbricato .</p> <p><u>Identificazione catastale:</u> Comune di Campofilone (FM), Via Rossini n. 6 NCEU Foglio n. 5, part. 472, sub 7, cat. A/2, classe 5, vani 5, piano primo, rendita catastale € 284,05</p>	<p>Valore di partenza = € 1.000/mq. Pari ad un valore congruente con le quotazioni "OMI" per abitazioni civili in normale stato di conservazione . Valore congruente con quello di mercato per costruzioni analoghe</p> <p>Riduzioni: - € 20/mq, pari al 2% del valore unitario per tener conto della necessità di lievi interventi di carattere manutentivo. - € 20/mq, pari all'2% del valore per oneri giuridici - € 50/mq, pari al 5% del valore unitario, quale detrazione al valore di mercato per assenza di garanzie nella vendita del bene</p> <p>Prezzo unitario in € per ogni mq di superficie commerciale = 910,00 €/mq</p>	<p>Costi per competenze tecniche per eventuali pratiche edilizie anche rivolte a componenti condominiali € 1.500,00</p> <p>Spese condominiali insolute ultimi due anni € 1.660,21</p> <p>Totale detrazioni -€ 3.160,21</p>	<p>Costi per regolarizzazioni + spese condominiali</p>	<p>Prezzo a base di gara</p>
	Superficie lorda ai fini commerciali determinata in base ai criteri di cui al DPR 23 Marzo 1988 n.188 = mq 92,00	910,00 €/mq	€ 83.720,00	-€ 3.160,21	€ 80.559,79

Stima del bene n.2

BENE	Definizione e descrizione del bene	Prezzo unitario per ogni mq di Superficie Commerciale	Valutazione complessiva del bene	Costi regolarizzazioni + spese condominiali	Prezzo a base di gara
BENE N. 2 – Lotto UNICO	<p><u>Identificazione e descrizione del bene:</u> Il bene rappresentato con il n.2 è costituito da una rimessa al piano seminterrato di una palazzina realizzata nella prima metà degli anni '80 a Campofilone (FM) in via Rossini, zona residenziale in prossimità del Centro, identificata catastalmente dalla particella 472 sub 22 del Foglio n.5, pertinenza dell'unità abitativa bene n.1. La rimessa è al piano S-2 di una palazzina articolata su più livelli, ad essa si accede dall'esterno attraverso un'ampia apertura sul fronte nord e dall'interno attraverso il vano scala comune interno munito di ascensore. E' la terza a sinistra con accesso dall'esterno ed è dotata di apertura con serranda metallica a scorrimento e di finestra in ferro sul fronte Est. Ha una forma rettangolare regolare, un pavimento in ceramica, ed è dotata di impianto elettrico e idrico di base. Le finiture sono quelle standard per una rimessa mentre il pavimento è di livello superiore, gli infissi come detto sono in metallo mentre il pavimento dell'androne è un normale battuto di cemento liscio in superficie.</p> <p>La struttura è una classica struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, pareti esterne in c.a. intonacate.</p> <p>La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta sulla base dei criteri previsti dal DPR 23 Marzo 1988 n.188, è risultata essere di mq 4,00 (a fronte di una sup lorda reale di 16 mq); l'altezza interna del locale è di circa m 2,65.</p> <p><u>Confini:</u> Confina a nord e sud con altre rimesse, ad est corte esterna comune ed a ovest con androne seminterrato.</p> <p><u>Identificazione catastale:</u> Comune di Campofilone(FM),Via Rossini n. 6 NCEU Foglio n. 5, part. 472, sub 22, cat. C/6, piano S-2 , rendita catastale € 28,20</p>	<p>Valore di partenza = € 1.000/mq. Pari al valore congruente con le quotazioni "OMI" per abitazioni civili in normale stato di conservazione, congruente con quello di mercato per costruzioni analoghe</p> <p><u>Riduzioni:</u> - € 50/mq, pari al 5% del valore unitario per tener conto della necessità di interventi di manutenzione. - € 20/mq, pari all'2% del valore per oneri giuridici - € 50/mq, pari al 5% del valore unitario, quale detrazione al valore di mercato per assenza di garanzie nella vendita del bene</p> <p>Prezzo unitario in € per ogni mq di superficie commerciale = 880,00 €/mq</p>			
	Superficie lorda 16 mq, ai fini commerciali mq 4,00	880 €/mq	€ 3.520,00	€ 0,00	€ 3.520,00

11. 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;

Nella formazione dei lotti si è tenuto conto della natura dei beni e della loro destinazione, della relazione di pertinenzialità della rimessa all'unità abitativa e del fatto che non fossero comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario.

Per gli immobili in argomento si è ritenuta quindi conveniente la vendita della quota indivisa, un in unico lotto.

Lotto unico

	Indicazione, identificazione e quantificazione della superficie commerciale	Prezzo a base di gara
BENE N. 1	<p>Unità abitativa nel Comune di Campofilone (FM) in via Rossini n. 7 interno 6 piano 1^ al NCEU Foglio 5 particella 472 sub 7 – Categoria A/2, Classe 5 – Consistenza 5 vani – Rendita € 284,05.</p> <p>L'unità abitativa è presente al piano primo di un complesso edilizio di più appartamenti articolato su più livelli realizzato nella prima metà degli anni '80.</p> <p>All'appartamento si accede dal vano scala comune a più immobili completo di ascensore, con ingresso sul fronte ovest del fabbricato. Occupa l'angolo sud-ovest del primo piano sviluppandosi ad "L", si presenta in buono stato di conservazione ed i materiali con cui è stato realizzato sono di buona qualità anche se datati. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni invece sono costituiti da avvolgibili in plastica mentre le porte interne sono in impiallacciato ligneo; l'altezza dei locali è di circa m 2,72.</p> <p>L'unità abitativa è dotata di impianto termico autonomo alimentato da gas naturale e di un impianto di climatizzazione con due split uno a per soggiorno ed uno per la zona notte, ubicato nel disimpegno, alimentati da unica unità esterna.</p> <p>La struttura portante è una classica struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, pareti esterne in laterizio intonacate e rifinite con colori tenui.</p> <p>La corte è in normale stato conservazione ed è destinata a viabilità con angoli a verde in prossimità dell'edificio, muretti in calcestruzzo e pavimentazione in conglomerato bituminoso.</p> <p><u>Confini:</u> Confina a livello di piano con vano scala, ascensore e restante corpo di fabbrica nei lati nord e porzione del lato est, i restanti fronti sono liberi sulla corte del fabbricato .</p>	
	La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta in base ai criteri di cui al DPR 23 Marzo 1988 n.188 è risultata essere di mq 92,00, l'altezza media dei locali è di circa m. 2,72.	€ 80.559,79
BENE N. 2	<p>Rimessa nel Comune di Campofilone (FM) in via Rossini n. 7 piano 1^ al NCEU Foglio 5 particella 472 sub 22 – Categoria C/6 – Consistenza 14 mq – Rendita € 28,20</p> <p>Rimessa al piano seminterrato di una palazzina in via Rossini n.7, in prossimità del Centro, identificata catastalmente dalla particella 472 sub 22 del Foglio n.5, pertinenza dell'unità abitativa bene n.1. La rimessa è la terza a sinistra con accesso dall'esterno al piano S-2 di una palazzina articolata su più livelli, ad essa si accede dall'esterno attraverso un'ampia apertura sul fronte nord e dall'interno attraverso il vano scala comune munito di ascensore. E' dotata di apertura con serranda metallica a scorrimento e di finestra in ferro sul fronte Est. Ha una forma rettangolare regolare, un pavimento in ceramica, ed è dotata di impianto elettrico e idrico di base. Le finiture sono quelle standard per una rimessa mentre il pavimento è di livello superiore, gli infissi come detto sono in metallo mentre il pavimento dell'androne è un normale battuto di cemento lisciato in superficie.</p> <p>La struttura è una classica struttura intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento, pareti esterne in c.a. intonacate</p> <p><u>Confini:</u> Confina a nord e sud con altre rimesse, ad est corte esterna comune ed a ovest con androne seminterrato.</p>	
	La determinazione della superficie lorda del bene ai fini commerciali, ottenuta in base ai criteri di cui al DPR 23 Marzo 1988 n.188 è risultata essere di mq 4,00 (a fronte di una sup lorda reale di 16 mq), l'altezza media del locale è di circa m.2,65	€ 3.520,00
IMPORTO A BASE DI GARA LOTTO UNICO		€ 84.079,79

12. 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;

I beni oggetto di esecuzione risultano occupati dall'esecutato G. F., proprietario della quota di 1/2, e dal suo nucleo familiare. La restante quota di proprietà di 1/2 è risultata in capo al DEMANIO DELLO STATO - a seguito di ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del Curatore dell'eredità Giacente del 30/08/2023 Numero di repertorio 366308/88888/23 - registrato in data 04/09/2023 - Registro Particolare 5789 Registro Generale 7991.

Per i beni oggetto di esecuzione sono stati rilevati oneri gravanti sul bene di natura condominiale di cui al punto n.9 oltre a servitù derivanti dai servizi a rete che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si è rilevata presenza di formalità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, nè da censo, livello o uso civico.

Si specifica che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono variabili ed in media dell'importo di circa € 850,00, come desumibile dal rendiconto 2018/2023 fornito dall'amministratore di condominio e riportato in allegato.

Negli ultimi due anni le spese condominiali documentate e non pagate sono le seguenti:

- quota spese dal 01 luglio 2021 al 30 giugno 2022 € 480,69
 - quota spese dal 01 luglio 2022 al 30 giugno 2023 € 1.179,52
- pari ad un importo complessivo di € 1.660,21

Non sono stati inoltre fornite notizie in merito a spese straordinarie già deliberate.

In riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato si rimanda all'atto amministrativo richiamato al punto n.9 costituito da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE Condominio P. G. per un capitale di €4.329,44 e per un totale di € 9.000,00.

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Da quanto è stato potuto accertare i beni non risultano al momento oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Vengono riportati tra gli allegati alla presente stima sia le planimetrie catastali disponibili, estratte dall'Agenzia delle Entrate, sia quelle documentate dall'Ufficio Tecnico nella nota datata 10 Dicembre 1998 prot. 4933, su richiesta di uno dei condomini, che rappresentano lo stato attuale. Per quanto concerne la documentazione fotografica viene riportata in allegato quella acquisita in sede di sopralluogo.

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

La separata e succinta descrizione dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi viene riportata tra gli allegati della presente perizia.

16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

La versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari), viene anch'essa riportata tra gli allegati della presente perizia.

17. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c.in modalità telematica PCT.

La documentazione viene prodotta tra gli allegati

Montegiorgio li 15/12/2023

Esperto estimatore
Ing Gianni Del Bianco

Allegati alla perizia

Gli allegati alla perizia, data la loro entità complessiva, sono stati raccolti per categorie omogenee e contenuti all'interno delle cartelle di seguito elencate.

Cartelle:

- 01_ Quesito, nomina, verbali
- 02_ Visure-formalità-Certificati Notarili
- 03_ Accesso atti Comuni di Campofilone e Grottammare e Condominio
- 04_ Planimetrie
- 05_ Documentazione fotografica
- 06_ Allegati di cui ai punti 15, 16 e 17 (descr. lotti, perizia dir. Garante, check list e ident.catastali)