

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: E.I. 31/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

residente nel

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 08/09/2023, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 15/09/2023 è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

Il creditore ha optato per il deposito della **certificazione notarile** sostitutiva del Dottor Alfonso Rossi, Notaio in Porto Sant'Elpidio (FM) datata 10/05/2022.

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 31/2022

Procedura promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

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

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 infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale 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.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto a Fermo il 13/04/2022 R.G. 3217 R.P. 2381.

I beni pignorati, come riportato nella certificazione notarile, sono:

Diritti di 667/1000 su una unità facente parte di un fabbricato sito in comune di Porto San Giorgio, Corso Garibaldi n. 108 e precisamente:

- appartamento posto al piano primo distinto in N.C.E.U. di detto comune al Foglio 6, con la p.lla 201 sub 2, corso Giuseppe Garibaldi n. 108, P.1, cat, A/2, cl 3, cani 4, RC € 258,23

La certificazione notarile risale ai seguenti atti di provenienza:

- TRASCRIZIONE del **03/07/2006 - Registro Particolare 4313 Registro Generale 6906**
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 5430/1523 del 12/06/2006
ATTO TRA VIVI - **PERMUTA** - con il quale il signor [redacted] ha ceduto al signor [redacted] diritti di 1/3 su detta unità immobiliare.

- TRASCRIZIONE del **22/11/2003 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 10421**
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/279 del 29/10/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- con il quale l'unità in oggetto è stata devoluta, per 1/3 ciascuno, ai tre figli [redacted] e [redacted]

- TRASCRIZIONE del **20/04/1984 - Registro Particolare 1712 Registro Generale 2322**
atto a rogito Notaio Vittorio Rossetti già di Porto San Giorgio datato 11/4/1984, rep. n. 102329 registrato a Fermo il data 27/4/1984 al n 1438 e ivi trascritto in data 20/04/1984 al n. 2322 RG e al n 1712 RP - con il quale la signora [redacted] ha acquistato dai

signori [redacted] e [redacted] i complessivi diritti di 2/6
sull'unità in oggetto.

ATTO ULTRAVENTENNALE

- TRASCRIZIONE del **15/03/1982 - Registro Particolare 947 Registro Generale 1368**
successione ereditaria in morte del signor [redacted] deceduto il di
a Porto San Giorgio, giusta denuncia di successione registrata al n 58 vol. 77 trascritta
a Fermo in data 15 marzo 1982 al n. 1368 RG ed al n. 947 RP – in virtù della quale i
diritti di 1/2 di cui era titolare il signor [redacted] sono stati devoluti al coniuge
signora [redacted] per 3/9 ed ai figli [redacted] e [redacted]
[redacted] per 2/9 ciascuno.

ATTO ULTRAVENTENNALE

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

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

La certificazione notarile del 10/05/2022 riporta i seguenti dati catastali relativi
all'immobile pignorato:
appartamento a Porto San Giorgio, in Corso Giuseppe Garibaldi al n. 108, posto al
piano primo e distinto in NCEU al Foglio 6 con la p.lla 201 sub 2, cat. A/2, cl.3, vani 4,
RC E 258,23.

Tali dati sono uguali a quelli attuali.

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

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

Il certificato di stato civile è stato acquisito dall'E.S. e si allega alla presente
perizia: il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
risulta di stato libero.

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

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.**

L'esecutato risulta di stato libero.

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

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

L'esecutato risulta di stato libero.

Compiuti i preliminari controlli precedentemente specificati:

QUESITO 1

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

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

Il pignoramento riguarda i seguenti beni:

Diritti di 667/1000 su una unità facente parte di un fabbricato sito in comune di Porto San Giorgio, Corso Garibaldi n. 108 e precisamente:

- appartamento posto al piano primo distinto in N.C.E.U. di detto comune al Foglio 6, con la p.lla 201 sub 2, corso Giuseppe Garibaldi n. 108, P.1, cat, A/2, cl 3, vani 4, RC € 258,23.

Trattasi di un'unità abitativa sita al piano primo di un fabbricato residenziale, di tre piano fuori-terra, facente parte del Borgo Marinaro di Porto San Giorgio.

Si accede alla stessa da corso Giuseppe Garibaldi, al numero 202 (ex 108), mediante un disimpegno ad uso esclusivo facente parte della proprietà. Dal disimpegno al piano terra una scala interna conduce all'abitazione che, posta al piano primo, affaccia verso ovest su corso G. Garibaldi e verso est su Via Giordano Bruno.

Verso sud e nord, come indicato nella planimetria catastale, il sub 2 confina con unità abitative di altra proprietà (rispettivamente  e  salvo altri).

FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

LOTTO UNICO:

Diritti di 667/1000 di proprietà di un'abitazione in Porto San Giorgio, Corso G. Garibaldi n. 202 (ex 108) - N.C.E.U. , Foglio 6, con la p.lla 201 sub 2, - P.1, cat, A/2, cl 3, vani 4, RC € 258,23.

QUESITO 2

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

DESCRIZIONE DEL BENE (vedi documentazione fotografica - allegato n°1 e planimetrie - allegati n° 2 e 6)

Porto San Giorgio, Corso G. Garibaldi n. 202 (ex 108)

- N.C.E.U. , Foglio 6, p.lla 201 sub 2 - P.1, cat, A/2, cl 3, cani 4, RC € 258,23

(diritti di 667/1000 di proprietà)

Appartamento ad uso abitativo al piano terra/primo di complessivi mq 85,00 mq circa. ✕

LOCALIZZAZIONE

Il subalterno è inserito in una porzione di un edificio residenziale, di tre piani fuori-terra, facente parte del Borgo Marinaro del comune di Porto San Giorgio. Si trova nel centro della cittadina, adiacente alla SS16 Adriatica (Corso G. Garibaldi). Tale posizione garantisce sicuramente la vicinanza a tutti i servizi del centro urbano anche se risente, per contro, dell'elevato traffico circostante.

L'EDIFICIO

La porzione di fabbricato nella quale è inserito il subalterno oggetto di perizia è di tre piani fuori terra e di edificazione risalente, con tipica struttura in muratura portante con prospetti in mattoncino faccia-vista con ricorsi marcapiano e cornicione decorativo (lato ovest), persiane in pvc, portoncino di ingresso in vetro-alluminio. L'esterno del fabbricato necessita di una revisione di alcune parti del paramento murario e del cornicione: non è possibile in questa sede valutare le condizioni strutturali del fabbricato né le condizioni di manutenzione del tetto.

L'APPARTAMENTO - sub 2 - superficie lorda totale mq 85 circa (mq 9,00 piano terra + mq 76 piano primo)

L'unità abitativa ha ingresso diretto da Corso G. Garibaldi al n 202 (SS 16 Adriatica): al piano terra un portoncino in alluminio/vetro immette in un vano rettangolare (mq 5) che funge da ingresso; sul fondo una scala interna con pedate in marmo conduce al piano primo dove si trova l'abitazione: questa è composta da ingresso/disimpegno (mq 12,20), cucina (mq 7,00), bagno (mq 4,65) con piccola finestra, doccia e lavatrice, soggiorno con camino (mq 14,50), due camere (mq 11 e mq 10,90), un ripostiglio sottoscala e quattro nicchie/spazi contenitori a muro.

Gli interni sono stati nel tempo parzialmente rinnovati con sostituzione di alcune finiture e parti impiantistiche: sono presenti infissi doppio vetro in pvc con persiane in pvc, porte interne originarie in legno/vetro, ceramiche a pavimento e per i rivestimenti di bagno e cucina, intonaci e tinteggiature per pareti e soffitti di tutti gli ambienti. L'abitazione è utilizzata dal proprietario ivi residente ed è dotata di impianto ordinari, elettrico, tv, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa.

L'immobile necessita nel complesso di un intervento di ripristino date le condizioni di conservazione di parti architettoniche e finiture: in particolare, come evidenziato nella documentazione fotografica, si segnalano a piano terra macchie di umidità visibili sia sulle murature portanti che sul soffitto, al piano primo si notano alcune crepe e lesioni delle murature e alcuni ambienti necessitano di nuove tinteggiature delle pareti.

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

QUESITO 3

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

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è stato certamente edificato ante '67, facendo parte del borgo marinaro di Porto San Giorgio ed in particolare rientrando nei "tessuti edilizi storici conservati".

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio preposto non risultano atti abilitativi per l'edificazione o per trasformazioni successive dell'immobile a parte una CILA n. 478/2018 Prot. N. 35675 del 29/11/2018 per il ripristino di cornicioni e malta della muratura di prospetto.

QUESITO 4

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

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

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è stato certamente edificato ante '67, facendo parte del borgo marinaro di Porto San Giorgio ed in particolare rientrando nei "tessuti edilizi storici conservati".

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio preposto non risultano atti abilitativi per l'edificazione o per trasformazioni successive dell'immobile a parte una CILA n.

478/2018 Prot. N. 35675 del 29/11/2018 per il ripristino di cornicioni e malta della muratura di prospetto.

Nonostante la richiesta avanzata dalla sottoscritta, non è stata rintracciata una pratica edilizia con grafica ufficiale che indichi la consistenza, la morfologia, la distribuzione e la destinazione dei locali dell'unità abitativa: in mancanza di tale riferimento l'unica grafica ufficiale con cui ci si possa confrontare è quella della planimetria catastale presentata il 7/7/1964.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta e quanto riportato nella planimetria catastale del '64 si riscontra quanto segue:

- La porzione al piano terra (vano di ingresso con rampa di scale che conduce al piano primo abitativo) è sostanzialmente corrispondente a quanto rinvenuto sul posto;
- Il piano primo corrisponde per dimensioni globali, aperture (finestre) e altezze interne a quanto rinvenuto sul posto; non c'è completa rispondenza relativamente alla distribuzione interna, per la posizione di alcuni divisori e di alcune porte di accesso ai relativi ambienti, e per l'utilizzo dei vani: più dettagliatamente, i tre vani prospicienti via G. Bruno, che nella planimetria catastale sono destinati nell'ordine, da sud verso nord a cucina, retro-cucina e bagno, sono di fatto utilizzati come soggiorno, bagno (con modifica del divisorio e creazione di un accesso diretto dal disimpegno) e cucina. Inoltre la parete che nella planimetria divide il disimpegno dall'attuale soggiorno è stata in buona parte rimossa per conferire unità ai due ambienti, aumentando la superficie e così la fruibilità del soggiorno stesso.

Non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione delle modifiche apportate all'immobile rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del 1964. Relativamente alle possibilità di sanatoria comunque si riferisce quanto segue: come riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale, le difformità riscontrate al piano primo, consistendo in modifiche interne, si ritengono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 mantenendo la situazione attuale; i costi complessivi per tale regolarizzazione si stimano in via presuntiva in € 2.500, cifra comprensiva di sanzione pecuniaria e spese tecniche.

COSTI TOTALI STIMATI IN VIA PRESUNTIVA PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA = € 2.500

QUESITO 5

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

IL PIGNORAMENTO RIGUARDA UNA PORZIONE DI FABBRICATO.

Il bene pignorato insiste sulla p.lla 201 del foglio 6 (sub 2) che in base al PRG vigente del Comune di Porto San Giorgio ha il seguente inquadramento urbanistico, come evidenziato nella Scheda Normativa di Intervento: ZONA BM (BORGO MARINARO), SOTTOZONA BM2 - tessuti edilizi storici conservati-

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 31/2022

Si allegano lo stralcio del PRG vigente con relativa legenda, la Normativa Tecnica di Attuazione e la Scheda Normativa di Intervento del fabbricato.

(documentazione edilizia-urbanistica – allegato n° 3)

QUESITO 6

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale – allegato n° 2)
Dati catastali attuali:

- **667/1000 della piena proprietà** sull'unità immobiliare in Porto San Giorgio, CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n 202 (ex 108)

Appartamento di civile abitazione al piano terra e primo

Dati della richiesta	Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice:G920)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 6 Particella: 201 Sub.: 2

INTESTATI

1	(1) Proprietà 667/1000
2	(1) Proprietà 1/3

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ceto.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 01/01/1992	Variazione del quadro tariffario
1		6	201	2			A/2	3	4 vani		Euro 258,23 L. 500.000		
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 108 Piano 1				Partita		1314	Mod.58				
Notifica													

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

Si precisa che l'intestazione del bene non è stata aggiornata in seguito alla scomparsa del comproprietario, avvenuta in data 26/06/2023.

Difformità riscontrate tra lo stato attuale/rilevato e la planimetria catastale presentata in data 7/7/1964:

- La porzione al piano terra (vano di ingresso con rampa di scale che conduce al piano primo abitativo) è sostanzialmente corrispondente a quanto rinvenuto sul posto;
- Il piano primo corrisponde per dimensioni globali, aperture (finestre) e altezze interne a quanto rinvenuto sul posto; non c'è completa rispondenza relativamente alla distribuzione interna, per la posizione di alcuni divisori e di alcune porte di accesso ai relativi ambienti, e per l'utilizzo dei vani: più dettagliatamente, i tre vani prospicienti via G. Bruno che nella planimetria catastale sono destinati nell'ordine, da sud verso nord a cucina, retro-cucina e bagno sono di fatto utilizzati come soggiorno, bagno (con modifica del divisorio e creazione di un accesso diretto dal disimpegno) e cucina. Inoltre la parete che nella planimetria divide il disimpegno

dall'attuale soggiorno è stata in buona parte rimossa per conferire unità ai due ambienti, aumentando la superficie e così la fruibilità del soggiorno stesso.

Ritenendo tali difformità regolarizzabili, pur mantenendo lo stato attuale dei luoghi, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale modificando la posizione di alcuni divisori e di alcune porte, così come l'utilizzo dei vani modificati allineandosi allo stato dei luoghi.

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di rettificare le incongruenze segnalate nella documentazione catastale.

QUESITO 7

provveda l'esperto 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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

Il pignoramento è stato notificato in data 21/01/2022. All'atto della notifica il Sig. [REDACTED] era intestatario della quota pignorata (667/1000 di proprietà del bene) in base ad atti regolarmente trascritti, come già specificato.

In quella data il bene era intestato per 667/1000 all'esecutato il sig. [REDACTED] e per la restante quota al comproprietario sig. [REDACTED] successivamente deceduto (come già specificato non risulta volturata la quota di proprietà in successione).

Data la natura, le caratteristiche e la consistenza del bene si ritiene che questo non sia comodamente divisibile.

QUESITO 8

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

Come riscontrato dalla sottoscritta a conferma, integrazione e aggiornamento di quanto riportato nella relazione notarile agli atti del Dottor Alfonso Rossi, Notaio in Porto Sant'Elpidio (FM) datata 10/05/2022 risulta quanto segue:
(vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Diritti di 667/1000 su una unità abitativa in Porto San Giorgio, Corso Garibaldi n. 202
(ex 108) e precisamente:
- appartamento posto al piano primo distinto in **N.C.E.U. Foglio 6, p.lla 201 sub 2**, cat, A/2, cl 3, vani 4, RC € 258,23.

- TRASCRIZIONE del **07/08/2023 - Registro Particolare 5390 Registro Generale 7457**
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 45262/21326 del 04/08/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** –
A FAVORE DI [REDACTED]
Immobile oggetto di pignoramento per 1/3 proprietà

- TRASCRIZIONE del **10/08/2023 - Registro Particolare 5496 Registro Generale 7594**
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 5430/2006 del 12/06/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** –
A FAVORE DI [REDACTED] (1/3) e [REDACTED] (1/3), CONTRO [REDACTED]
[REDACTED] (2/3)
Immobile oggetto di pignoramento per 2/3 proprietà
CON L'ATTO DI PERMUTA PER NOTAIO MORI ALESSANDRO DEL 12 GIUGNO 2006, R EP. N. 5430,
TRASCritto A FERMO IL 3 LUGLIO 2006 AL N. 4313 R.P., [REDACTED] E [REDACTED]
HANNO ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' R ELITTA DALLA MADRE [REDACTED], DECEDUTA, AB
INTESTATO, IL 2 MAGGIO 2003 (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA A FERMO IL 29 OTTOBRE
2003 AL N. 81/279 ED IVI TRASCRIITA IL 22 NOVEMBRE 2003 AL N. 6815.

- TRASCRIZIONE del **10/08/2023 - Registro Particolare 5495 Registro Generale 7593**
Pubblico ufficiale Notaio Vittorio Rossetti Repertorio 102329/1984 del 11/04/1984
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** –
A FAVORE DI [REDACTED] (2/18), [REDACTED] (2/18), [REDACTED]
(2/18), [REDACTED] (3/18) CONTRO [REDACTED] (1/2)
Immobile oggetto di pignoramento per 1/2 proprietà
CON L'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO VITTORIO ROSSETTI DELL'11 APRIL E 1984, REP. N.102329,
TRASCritto IL 20 APRILE 1984 AL N. 1712 R.P., "AD OGNI EFFETTO DI LEGGE I VENDITORI HANNO
DICHIARATO CHE I DIRITTI I MMOBILIARI IN OGGETTO ERANO AD ESSI PERVENUTI PERSUCCESSIONE
LEGITTIMA DEL COMUNE GENITORE [REDACTED] DECEDUTO A [REDACTED]
[REDACTED], SENZA DISPORRE DELLE SUE SOSTANZE CON TESTAMENTO PER CUI IN VIRTÙ DI LEGGE A LUI
SONO SUCCEDUTI IL CONIUGE [REDACTED] ED I [REDACTED]
[REDACTED] (DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE N.58 VOL. 77, UFFICIO REGISTRO DI FERMO, TRASCRIITA
A FERMO IL 15 MARZO 1982 AL N. 947 R.P".

- TRASCRIZIONE del **03/07/2006 - Registro Particolare 4313 Registro Generale 6906**
Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 5430/1523 del 12/06/2006
ATTO TRA VIVI – **PERMUTA** – con il quale il signor [REDACTED] ha ceduto al signor
[REDACTED] i diritti di 1/3 su detta unità immobiliare.

- TRASCRIZIONE del **22/11/2003 - Registro Particolare 6815 Registro Generale 10421**
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/279 del 29/10/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE- con il quale
l'unità in oggetto è stata devoluta, per 1/3 ciascuno, ai tre figli [REDACTED],
[REDACTED] e [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del **20/04/1984 - Registro Particolare 1712 Registro Generale 2322**
atto a rogito Notaio Vittorio Rossetti già di Porto San Giorgio datato 11/4/1984, rep. n.
102329 registrato a Fermo il data 27/4/1984 al n 1438 e ivi trascritto in data 20/04/1984
al n. 2322 RG e al n 1712 RP - con il quale la signora [REDACTED] ha acquistato dai
signori [REDACTED] i complessivi diritti di 2/6
sull'unità in oggetto.

ATTO ULTRAVENTENNALE

- TRASCRIZIONE del **15/03/1982 - Registro Particolare 947 Registro Generale 1368**
successione ereditaria in morte del signor [REDACTED], deceduto il dì 11/07/1982
a [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata al n 58 vol. 77 trascritta
a Fermo in data 15 marzo 1982 al n. 1368 RG ed al n. 947 RP – in virtù della quale i
diritti di ½ di cui era titolare il signor [REDACTED] sono stati devoluti al coniuge
signora [REDACTED] per 3/9 ed ai figli [REDACTED]
[REDACTED] per 2/9 ciascuno.

ATTO ULTRAVENTENNALE

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni
ipotecarie a ritroso nel ventennio (ispezione effettuata in aggiornamento ed
integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile del 10/05/2022) relative
all'immobile oggetto di pignoramento.

- ISCRIZIONE del **17/04/2020 - Registro Particolare 375 Registro Generale 2407**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 98 del 22/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA per euro 20.000 di cui
Euro 9.800 per sorte capitale
- a favore della società [REDACTED]
- contro [REDACTED] sui diritti di cui è titolare

- ISCRIZIONE del **17/04/2020 - Registro Particolare 376 Registro Generale 2408**
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 68 del 13/02/2020
[REDACTED] derivante da [REDACTED]

- TRASCRIZIONE del **13/04/2022 – R.P. 2381 R.G.3217**
VERBALE DI **PIGNORAMENTO** IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 38 del 25/02/2022
- a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- contro [REDACTED] sui diritti di cui è titolare

QUESITO 8

...l'esperto dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

QUESITO 10

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

VALORE DELL'IMMOBILE

CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

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

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

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

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

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

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

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	1,00
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	0,99
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	1,02
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
1° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA		1,01
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	
Edificio del tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio del tipo intensivo	0,98	
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	0,93
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 31/2022

CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98

II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO		0,91
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	1,03
medie	1,00	
grandi	0,97	
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Scarso	0,95	0,95
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	0,93
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
VISUALE		
Di pregio	1,02	

Buona	1,01	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	0,98
Degradato	0,96	
LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,95	
III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		0,87
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO	I° x II° x III° = C.G.M.	1,01 x 0,91 x <u>0,87 =</u> 0,80

* prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

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

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

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a **€ 2.490,00**

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

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

$$A \times B = C$$

A	B	C
Coefficiente globale di merito	Prezzo unitario medio di riferimento	PREZZO UNITARIO DEL BENE
0,80	€ 2.490,00	€ 1.992,00

d) determinazione delle superfici commerciali del bene e individuazione del valore dell'immobile comprensivo delle sue pertinenze.

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo dell'immobile moltiplicando detto valore unitario per la superficie commerciale dello stesso, che, date la tipologie e la consistenza dell'immobile in oggetto, coincide con la superficie lorda complessiva del bene, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

– APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE - sub. 2 - Cat. A/2 - PIANO TERRA e PRIMO - mq 85,00

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO (sub 2)	Mq 85,00	1,00	Mq 85,00
Totale ABITAZIONE			Mq 85,00

Si procede con il calcolo del valore complessivo del bene moltiplicando il rispettivo valore unitario per la superficie commerciale totale, ottenendo un importo al quale vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) - e sottratte le spese (per la regolarizzazione edilizia, per la redazione del certificato APE) - come di seguito indicato.

**CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI
IL PIGNORAMENTO RIGUARDA 667/1000 DELLA PROPRIETÀ DEL BENE**

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
ABITAZIONE sub 2	85,00	1.992,00	169.320,00
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-16.932,00
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 2.500			-2.500,00
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 149.388,00

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA = 667/1000	€ 99.641,80
--	--------------------

QUESITO 11

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

Come anticipato, data la natura e la consistenza del bene pignorato si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO

Diritti di 667/1000 di proprietà di un'abitazione di 85 mq in Porto San Giorgio, Corso G. Garibaldi n. 202 (ex 108)

- N.C.E.U. , Foglio 6, con la p.lla 201 sub 2, - P.1, cat, A/2, cl 3, vani 4, RC € 258,23

- spese previste per la regolarizzazione edilizia e redazione APE € 3.000,00

VALORE

€ 99.641,80

QUESITO 12

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

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come riscontrato all'atto del sopralluogo dalla sottoscritta, l'immobile è nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXXX ivi residente.

Benché sia inserita in un fabbricato comprendente diverse altre proprietà, l'abitazione di fatto ha accesso indipendente e non ha pertinenze comuni: da quanto appreso l'unità abitativa non è soggetta a spese condominiali di gestione ordinaria e non risulta siano in previsione opere riguardanti l'intero fabbricato del quale, si ribadisce, il subalterno in oggetto occupa una porzione del piano terra e del primo.

QUESITO 13

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

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico del bene pignorato.

CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

LOTTO UNICO	
Diritti di 667/1000 di proprietà di un'abitazione di 85 mq in Porto San Giorgio, Corso G. Garibaldi n. 202 (ex 108) - N.C.E.U. , Foglio 6, con la p.lla 201 sub 2, - P.1, cat, A/2, cl 3, vani 4, RC € 258,23 - spese previste per la regolarizzazione edilizia e redazione APE € 3.000,00	VALORE € 99.641,80

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

Porto San Giorgio, li 10/04/2024

Il Perito estimatore
Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

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