

STUDIO TECNICO MANCINI

di MANCINI Geom. MARCO

Via San Tommaso n° 46 63900 FERMO (FM)

Tel. 0734/224651 Fax 0734/277396 E-mail: geom.mancini.marco@virgilio.it

E-mail certificata: marco.mancini5@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

CAUSA CIVILE N° 2093/18 promossa da ----- (Avv. -----
-----) contro ----- (Avv. -----).

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa -----.

OGGETTO: Stima immobile.

In relazione all'incarico conferito dalla Dott.ssa -----, al sottoscritto Geom. Mancini Marco, in data --.--.20--, venivano posti i seguenti quesiti:

Assegna al CTU il quesito formulato nell'ordinanza a verbale del 01.04.2022, integrando lo stesso nel senso che il CTU, alla luce della costituzione degli eredi della defunta Alessandra Bernabei, tenti, in primo luogo, una conciliazione tra le parti.

Ordinanza a verbale del 01.04.2022:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,

proceda l'esperto:

1 Al controllo dei titoli di provenienza e della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, (la cui necessità, in assenza di apposito richiamo, si rende comunque opportuna in base alla giurisprudenza Cassazione Civile, Sez.6, ordinanza n.10067 del 28/05/2020) segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, preso atto che l'attore ha prodotto in atti dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene in comunione, precisi l'esperto in riferimento all'immobile:

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione della domanda di divisione immobiliare 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 della domanda di divisione e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

2. L'esperto deve precisare se l'attore 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 della domanda di divisione).

3. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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 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'art.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'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

c) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di divisione immobiliare 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;

d) a determinare il valore degli immobili. 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;

f) 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;

g) 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; 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 siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dei comunisti sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei

suddetti titoli. Specifichi 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 ai beni immobili;

h) ad accertare se gli immobili siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

l) 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;

m) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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”.

PRELIMINARMENTE

Esaminati gli atti della procedura il sottoscritto, per l'espletamento dell'incarico, si è recato:

- all'Agenzia delle Entrate di Fermo per reperire tutta la documentazione ipocatastale;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio per reperire copie di tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di esecuzione.

Inoltre ha effettuato un primo sopralluogo, per prendere misure e scattare fotografie alle unità immobiliari.

1° QUESITO

Proceda l'esperto:

1. Al controllo dei titoli di provenienza e della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, (la cui necessità, in assenza di apposito richiamo, si rende comunque opportuna in base alla giurisprudenza Cassazione Civile, Sez. 6, ordinanza n. 10067 del 28/05/2020) segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, preso atto che l'attore ha prodotto in atti dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene in comunione, precisi l'esperto in riferimento all'immobile: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione della domanda di divisione immobiliare 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 della domanda di divisione e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Gli immobili oggetto di causa sono distinti al Catasto di Ascoli Piceno al foglio 24, part. 713 sub. 6 e 38 del Comune di Porto Sant'Elpidio composti da un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra attualmente intestati per ½ ciascuno ai sig.ri ----- e -----.

L'atto di provenienza con cui il sig. ----- diventa comproprietario degli immobili è la successione del sig. ----- che gli cede ½ di nuda proprietà (lasciando a ----- l'usufrutto per ½); con la morte della sig.ra -----, nell'anno 2022, il sig. ----- -- diventa proprietario per ½ dei sub. 6 e 38. L'atto di provenienza con cui il sig. - ----- diventa comproprietario degli immobili è la successione della sig.ra ----- che lascia in eredità ½ di piena proprietà dei sub. 6 e 38.

La certificazione ipotecaria (trascrizioni ed iscrizioni) prodotta da parte attrice in atti è su un soggetto comproprietario (-----) dei sub. 6 e 38 e copre il ventennio antecedente alla domanda di divisione. Le visure catastali (né attuali né storiche) e l'estratto di mappa degli immobili non sono stati prodotti.

2° QUESITO

2. L'esperto deve precisare se l'attore 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 della domanda di divisione).

L'avv. ----- ha depositato le visure ipotecarie riguardante in ventennio antecedente alla domanda di divisione; non risultano visure catastali storiche dei due subalterni.

3° QUESITO (punto a)

3. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

Con l'accesso agli atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio si è riscontrato che l'immobile è stato edificato con Licenza di Costruzione n° ---- rilasciata in data --/--/----, per cui l'immobile non è stato costruito antecedentemente al 2 settembre 1967.

3° QUESITO (punto b)

b) 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 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'art.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'art 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In riferimento all'epoca di realizzazione del fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza di Costruzione n° ---- rilasciata in data --/--/---- per la realizzazione di un edificio residenziale;
- 2) Licenza di Costruzione n° ---- rilasciata in data --/--/---- per la realizzazione di un edificio residenziale;
- 3) Licenza di Costruzione n° ---- rilasciata in data --/--/---- per la realizzazione di un edificio residenziale;
- 4) Licenza di Costruzione n° ---- rilasciata in data --/--/---- per la modifica di un edificio residenziale;
- 5) Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data --/--/----;
- 6) Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data --/--/----;
- 7) DIA prot. n° ----- del --/--/---- per lavori di manutenzione straordinaria – Rimozione completa delle lastre d'eternit della copertura;
- 8) CILA prot. n° ----- del --/--/---- per lavori di risanamento cornicioni.

Non sono presenti pratiche di condono edilizio

Tra lo stato attuale e il progetto approvato (Licenza di Costruzione n° ---- rilasciata in data --/--/----) nelle due unità immobiliari della palazzina, si rileva le seguenti difformità alle superfici e all'altezze:

APPARTAMENTO (Sub. 6)

- a) Incremento della superficie riferita al locale cucina dell'appartamento in aderenza con l'altra unità immobiliare del piano secondo;
- b) Leggere difformità interne;

- c) Altezza di piano (di 2,85 mt) difforme rispetto a quella autorizzata (di 3,00 mt);
- d) Larghezza dei balconi (di 1,00 mt) difforme rispetto a quelle autorizzate (di 1,20-1,40 mt).

GARAGE (Sub. 38)

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni con presenza del soppalco;
- b) Altezza di piano (di 3,53 mt) difforme rispetto a quella autorizzata (di 4,00 mt);
- c) Aumento delle superfici per la presenza del soppalco di circa 6 mq.

Da consulto avuto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio le difformità possono essere sanate con SCIA in sanatoria il cui costo tra sanzioni 516,00 € (modifiche prospettiche) per le differenze di larghezza dei balconi, 1.000,00 € (modifiche interne) per diversa distribuzione spazi interni dell'appartamento, 1.000,00 € (modifiche interne) per diversa distribuzione spazi interni del garage, pratica edilizia, pratica catastale e bolli per l'aggiornamento ammontano a un totale di circa 5.000 €.

Per quanto riguarda il soppalco del garage non può essere sanato per cui andrà rimosso; il costo sarà di circa 1.000 €.

Quindi il costo totale per l'adeguamento delle unità immobiliari è di 6.000 €.

3° QUESITO (punto c)

c) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di divisione immobiliare 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

Gli immobili sono siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Cristoforo Colombo n° 142, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 24, particella 713, sub. 6-38.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
24	713	6	A/2	4	6,5 vani	570,68 €
24	713	38	C/6	4	13 mq	50,35 €

Intestati da visura catastale a :

- ----- nata a ----- (--) il --.---.-----

cod. fisc.: ----- proprietario per -/-;

- ----- nata a ----- (--) il --.---.-----

cod. fisc.: ----- usufrutto per -/-;

- ----- nata a ----- (--) il --.---.-----

cod. fisc.: ----- nudo proprietario per -/-;

Da visura catastale gli immobili sono intestati a ----- e -----
-----, in realtà quest'ultima è deceduta il --.---.----- e con successione
subentra come unico erede il sig. -----; allo stesso tempo il sig. -----
----- non ha più -/- di nuda proprietà ma -/- di proprietà.

Quindi il sub. 3-38 è di proprietà per ½ del sig. ----- e ½ del sig. --

-----.

Si precisa anche che catastalmente l'appartamento al secondo piano (sub. 6) è per errore censito al piano primo.

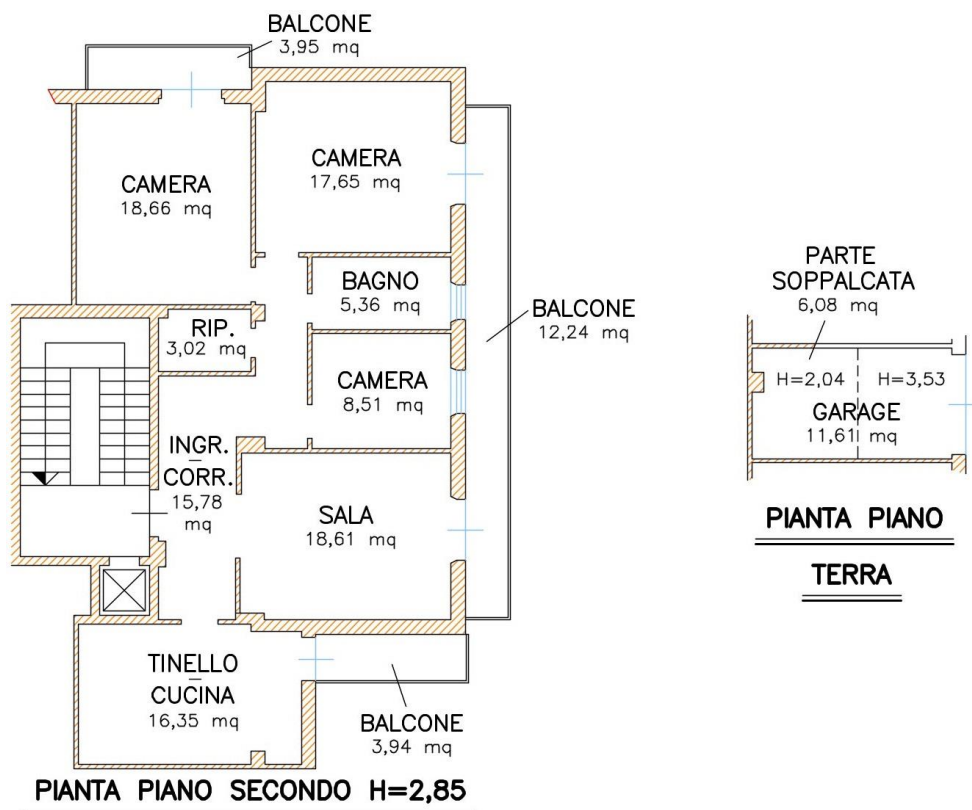
Le intestazioni dei due subalterni non sono state aggiornate catastalmente poiché non è stata fatta la voltura della successione della sig.ra -----.

Dopo la pratica di sanatoria, da consegnarsi al Comune di Porto Sant'Elpidio, sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali dei due subalterni.

3° QUESITO (punto d)

d) a determinare il valore degli immobili. 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;

Appartamento al piano secondo (Part. 713 Sub. 6) e garage al piano terra (Part. 713 Sub. 38)



L'immobile ricade nel Comune di Porto Sant'Elpidio, nel quartiere semi-centrale Faleriense, dotato di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, distante 3 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio e 12 km dal casello di Civitanova Marche. Lo stabile (part. 713) confina a nord con part. 454 e con la via Alessandria, ad est con la via Colombo, a sud con la part. 480 e ad ovest con le part. 123-235-646-647.

Il fabbricato è rifinito esternamente in parte con intonaco civile di colore bianco, giallo e marrone e in parte con mattoni faccia-vista e con lastre di marmo (zona ingresso condominiale piano terra); ha struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, copertura a padiglione con abbaini e si sviluppa sui 6 piani fuori terra più piano soffitte, risulta libero su tutti lati.

Si accede agli appartamenti dal portone al piano terra, ascensore e scala condominiale; ciascun garage al piano terra ha accesso autonomo esterno.

L'immobile è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Porto Sant'Elpidio Vigente in Zona ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 Norme Tecniche d'Attuazione) – Piano attuativo – Piano particolareggiato di recupero edilizio ai sensi della legge n. 457 del 05.08.1978, comparto 5A, area n. 56. L'immobile ricade in zona sismica.

Le unità immobiliari sono così costituite:

SUBALTERNO 6

- Appartamento al piano secondo: composto da una sala, una tinello-cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un corridoio per una superficie totale di circa 119 mq commerciali, più tre balconi di circa 20 mq; l'altezza di piano è di 2,85 mt;

SUBALTERNO 38

- Garage al piano terra: unico locale per una superficie di circa 13 mq commerciali; l'altezza di piano è di 3,53 mt.

Le finiture interne dell'appartamento (sub. 6) sono le seguenti: pavimenti in graniglia, pareti rifinite con intonaco civile di vari colori ma principalmente bianco, portone blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc. I balconi sono pavimentati in ceramica con parapetti in metallo.

Gli impianti tecnologici sono quelli tradizionali idrico, elettrico e termico; quest'ultimo è con termosifoni in ghisa e caldaia a metano. E' presente anche l'impianto citofonico.

Le finiture interne del garage al piano terra (sub. 38) sono le seguenti: pavimento in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco; accesso

tramite serranda metallica elettrica sul lato est e infisso in metallo vetro singolo;
gli unici impianti tecnologici presenti sono quelli elettrico e idrico.

Gli immobili si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

I due subalterni risultano liberi e non occupati dai comproprietari.

Le spese condominiali annuali fisse di gestione ammontano a 416,50 €.

Le spese condominiali insolute per la gestione ordinaria è di 363,04 € e per quella straordinaria di 199,13 €; quindi, attualmente, le spese condominiali insolute ammontano ad un totale di 562,17 €.

VALUTAZIONE

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri ed indagini, effettuati con riferimento a compravendite di fabbricati simili a quello in oggetto ed interpellando agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, si è potuto risalire al loro valore. Si è, altresì, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono positivamente e negativamente nella valutazione economica come:

POSITIVI

- Buona metratura degli immobili;
- Discreto stato di conservazione dell'appartamento e del garage;
- Vicinanza (3 km) dal casello autostradale;

NEGATIVI

- Crisi economica attuale che diminuisce la richiesta sul mercato di beni immobili.

Tenuto conto di quanto sopra detto, il sottoscritto ha dedotto i seguenti valori:

Appartamento 1.000,00 €/mq, garage 500,00 €/mq, balconi 333,00 €/mq; è da precisare che le superfici dei fabbricati sono calcolate per intero ed al lordo dei muri interni ed esterni.

1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (Sub. 6)

Moltiplicando la superficie dell'appartamento al piano secondo (119 mq) per il valore venale (1.000,00 €/mq), la superficie dei balconi (20 mq) per il valore venale (333,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **125.660,00 €** (centoventicinquemilaseicentosessanta/00).

2) GARAGE AL PIANO TERRA (Sub. 38)

Moltiplicando la superficie del garage al piano terra (13 mq) per il valore venale (500,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **6.500,00 €** (seimilacinquecento/00).

Totale valore delle 2 unità immobiliari: 125.660,00 € + 6.500,00 € - 6.000,00 € (costi di sanatoria) - 562,17 € (spese condominiali insolute) = **125.597,83 €** (centoventicinquemilacinquecentonovantasette/83).

Considerando che la quota del sig. ----- è di ½ di proprietà per cui il valore della quota-parte è di 62.798,91 €.

3° QUESITO (punto f)

f) 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;

Trattandosi di un appartamento al piano secondo con garage al piano terra si ritiene di effettuare un unico lotto. rilevata, inoltre, l'indivisibilità del compendio

immobiliare si procederà con il bando d'asta considerando la piena proprietà di 1/1.

BANDO D'ASTA

LOTTO N° 1

Quota di 1/1 di proprietà di un'immobile che risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Cristoforo Colombo n° 142, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 24, particella 713 sub. 6-38** così descritto:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON GARAGE AL PIANO TERRA

L'immobile è così disposto:

SUBALTERNO 6

- Appartamento al piano secondo: composto da una sala, una tinello-cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un corridoio per una superficie totale di circa 119 mq commerciali, più tre balconi di circa 20 mq; l'altezza di piano è di 2,85 mt;

SUBALTERNO 38

- Garage al piano terra: unico locale per una superficie di circa 13 mq commerciali; l'altezza di piano è di 3,53 mt;

Prezzo a base d'asta per la quota di piena proprietà dei beni sopra descritti è di 125.597,83 € (centoventicinquemilacinquecentonovantasette/83).

3° QUESITO (punto g)

g) 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; 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 siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dei comunisti sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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 ai beni immobili;

I due subalterni sono liberi e non occupati dai comproprietari.

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico o pesi.

Le spese condominiali annue ammontano a 416,50 €.

Le spese condominiali insolte per la gestione ordinaria è di 363,04 € e per quella straordinaria di 199,13 €; quindi, attualmente, le spese condominiali insolte ammontano ad un totale di 562,17 €.

3° QUESITO (punto h)

h) ad accertare se gli immobili siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Gli immobili non sono soggetti a procedura espropriativa.

3° QUESITO (punto i)

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

Oltre la presente relazione si allega planimetrie degli immobili e documentazione fotografica.

3° QUESITO (punto l)

l) 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;

Al 3°quesito - punto f) è stato dettagliato il bando d'asta riferito alle part. 713 sub. 6-38.

3° QUESITO (punto m)

m) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25,02.2008), 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”.

Oltre alla presente relazione verrà allegata una copia con eliminazione dei dati sensibili.

Restando a disposizione per ogni eventuale delucidazione, si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione.

Fermo li, 22.04.2024

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco

ALLEGATI:

- 1) Elaborato grafico;
- 2) Planimetrie;
- 3) Visure catastali storiche;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Attestazione ispezione ordinaria Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
- 6) Documentazione del Comune di Porto Sant'Elpidio;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Verbale di sopralluogo;
- 9) Dichiarazione amministratore spese condominiali;
- 10) Copia della relazione con eliminazione di dati sensibili.