

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.01/2023

Procedura promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA CON INTEGRAZIONI che sostituisce la perizia agli atti depositata in data 4/3/2024

PROCEDIMENTO R.G.E.

01/2023

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

Il sottoscritto arch. Marco Cicchinè iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. 65 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 30/06/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 10/07/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile

2. 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

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati .

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare appositamente elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data 20/09/2023 alla presenza dell'esecutato e del rappresentate dell'istituto IVG marche e del collaboratore tecnico del ctu.

Accesso documentale uffici comunali

l'estrazione documentale in presenza presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in data 5/10/2023 e 9/10/2023

la richiesta copia convenzione di superficialità relativa al bene f.11 p.la 1305 sub 35-38 registrata a Fermo il 8/3/1999 n 1422 , è stata inoltrata con pec al segretario comunale di Porto San Giorgio in data 19/2/2024;

la richiesta copia convenzione di superficialità relativa al bene f.11 p.la 1305 sub 35-38 registrata a Fermo il 8/3/1999 n 1422 è stata inoltrata con pec all'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 21/2/2024

in data 13/3/2024 è stata estratta dalla Conservatoria di fermo la nota con copia dell'atto trascritto riferito alla convenzione del 24/2/1996

in data 17/3/2024 è stata inoltrata con pec nuova richiesta accesso atti documentali al comune di Porto San Giorgio;

in data 20/3/2024 si è proceduto all'accesso documentale presso il comune di Porto San Giorgio con estrazione delle copie CE 4164/1999, CE 4217/2000 e CE 4439/2001 intestata a Riccioni Simone relativa alla realizzazione di un balconcino e modifica sup finestra dell'immobile f.6 p.la735 sub 7;

in data 20/3/2024 con rif. agli immobili f.11 p.la 1305 è stato sottoscritto dal dirigente dell'uff. Tecnico comunale un documento che attesta il silenzio assenso della domanda di agibilità

QUESITO 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, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

diritti pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] e descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 735 | 7 | A/2 | 4 | 3,5 vani | Totale: 73 m ² Totale:esluse aree scoperte**: 73 m ² | Euro 271,14 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

diritti di proprietà superficaria pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED]

e descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 1305 | 35 | C/6 | 4 | 19mq | Totale: 21 m ² | Euro 51,03 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| 11 | 1305 | 38 | C/6 | 4 | 19mq | Totale: 21 m ² | Euro 51,03 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Localizzazione

Appartamento f.6 p.la 735 sub 7



unità p.interrato f11 p.la 1035 sub 35-38

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei beni composti da un appartamento con diritti di piena proprietà, e doppi garage con diritti superficiali validi fino al 2/12/2100 (atto notaio Rossi e Notaio Marconi allegato 9), sono definibili tre lotti così composti:

LOTTO 01

Unità abitativa sita al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare in via Properzi 191, con diritti pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED]

descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 735 | 7 | A/2 | 4 | 3,5 vani | Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m ² | Euro 271,14 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Confini appartamento piano sottotetto, confinante con vano scale condominiali, prospetto con affaccio su via G. Sacconi e prospetti senza affaccio su via Properzi (est) via Pio Panfilì (ovest)

LOTTO 02

Garage sito al piano 1 sotto-strada in via della Resistenza con diritti superficiali pari a 1/1 validi fino al 2/12/2100 al sig. [REDACTED]

descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 1305 | 35 | C/6 | 4 | 19mq | Totale: 21 m ² | Euro 51,03 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Confini immobile uso Box-garage sita al piano interrato sotto-strada via della Resistenza, confinante con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti.

LOTTO 03

Garage sito al piano 1 sotto-strada in via della Resistenza con diritti superficiali pari a 1/1 validi fino al 2/12/2100 al sig. [REDACTED]

descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 1305 | 38 | C/6 | 4 | 19mq | Totale: 21 m ² | Euro 51,03 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Confini immobile uso Box-garage sita al piano interrato sotto-strada via della Resistenza, confinante con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti.

QUESITO 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

Immobile f.6 p.IIa 735 sub 7

Descrizione del bene

Unità Abitativa sita nel comune di Porto San Giorgio in un fabbricato plurifamiliare in via Properzi 191 angolo Via Sacconi , via Panfilii con diritti pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED] e descritto al NCEU al f. 6 p.IIa 735 sub 7, cat A/2, classe 4, vani 3,5, sup. 73mq, rendita euro 271,14.

Appartamento sito al piano sottotetto (4^a livello fuori terra) senza ascensore, realizzato con struttura in c.a, tampomamento in laterizio intonacato, solai in latero cemento e copertura a doppia falda in latero cemento. Il fabbricato risulta edificato CE 4164 del 2/11/1999, prot 11685; CE 4217 del 20/3/2000; CE 4303 del 17/10/2000 e variante finale CE n. 4349 del 18/01/2001 a cui segue CE 4439/2001 per modifiche prospettiche al sub 7.

L'appartamento è composto da un locale aperto uso cucina-soggiorno, due camere , un bagno con doccia ed un ripostiglio ricavato tra la scala condominiale e la pareti esterne lato est . Le camere ed il bagno sono illuminate ed areate con finestre tipo velux a soffitto apribili a spingere ed oscurante interno , mentre il locale soggiorno-cucina oltre alle luci a soffitto tipo velux , ha anche un affaccio su un piccolo balconcino esterno fronteggiante via Sacconi . Le compartimentazioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiate , le pavimentazioni il gres o monocottura tipo cotto, gli infissi in legno con vetro camera con persiana in alluminio, il portone d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato laccate ; l'immobile è dotato di impianto termico a radiatori autonomo con caldaia standard ed impianto di climatizzazione a pompa di calore con satellite esterno a pavimento su balcone esterno fronte sud. L'immobile è dotato di video citofono. Le utenze sono al piano terra nella scala condominiale. La scala condominiale ha pianerottoli a ventaglio con rivestimento pedata edalzata in marmo e ringhiera in ferro verniciato colore bianco. Le altezze interne variano da un minimo di 1,29cm alla gronda ed un massimo di circa 2,86cm al colmo (altezza ricavata da interpolazione di altezze interne in base alla linea intradosso della falda e compartimentazioni dei locali).

Domanda di abitabilità è stata inoltrata in data 18/4/2001. la planimetria catastale agli atti al NCEU è conforme allo stato dei luoghi ma non alla planimetria catastale allegata alla domanda di abitabilità del 18/4/2001 che non risulta depositata al NCEU. L'immobile risulta completamente difforme dallo stato autorizzato CE 4349/2001.

Immobile f.11 p.IIa 1305 sub 35

Box-Garage interrato sito nel comune di Porto San Giorgio in via della Resistenza, con diritti superficiali pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Identificato al NCEU al f. 11 p.IIa 1305 sub 35, cat C/6, classe 4, consistenza 19mq, sup.catastale 21mq , rendita 51,03€.

L'immobile confina con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti

L'accesso carrabile al bene avviene da una rampa di manovra da via della Resistenza (strada fiancheggiante l'asse ferroviario), mentre l'accesso pedonale avviene percorrendo una scala posta sul lato ovest del parcheggio esterno da via della Repubblica.

La corsia di manovra è a doppio senso di marcia ma con unico accesso. L'ingresso dell'area di manovra risulta chiuso da cancellata in ferro con apertura di tipo manuale e motorizzata La pavimentazione interna dell'area di manovra e dell'immobile è in battuto di cemento , le compartimentazioni interne sono costituite da blocchi di cls tinteggiati bianco non intonacati. I locali sono privi di luce diretta. L'ingresso al sub 35 è costituito da serranda metallica con sopra-luce costituito da lamiera zincata forata per l'areazione.

L'areazione non è di tipo diretto ma indiretto dalla corsia di manovra. Le altezze interne sono di circa 274 cm. Gli immobili sono stati edificati con CE 4490 prot. 13031 del 20/12/2001 e CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002 . La documentazione in merito alla CE 4665/2001 non è rintracciabile negli archivi comunali. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, in data 20/3/2024 è stato rilasciato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale un documento di attestazione di abitabilità per silenzio assenso (allegato 7d)

Immobile f.11 p.IIa 1305 sub 38

Box-Garage interrato sito nel comune di Porto San Giorgio in via della Resistenza, con diritti superficiali pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente a Porto San Giorgio via Gaetano Properzi 191, Identificato al NCEU al f. 11 p.IIa 1305 sub 38, cat C/6, classe 4, consistenza 19mq, sup.catastale 21mq , rendita 51,03€.

L'immobile confina con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti

L'accesso carrabile al bene avviene da una rampa di manovra da via della Resistenza (strada fiancheggiante l'asse ferroviario), mentre l'accesso pedonale avviene percorrendo una scala posta sul lato ovest del parcheggio esterno da via della Repubblica.

La corsia di manovra è a doppio senso di marcia ma con unico accesso. L'ingresso dell'area di manovra risulta chiuso da cancellata in ferro con apertura di tipo manuale e motorizzata La pavimentazione interna dell'area di manovra e dell'immobile è in battuto di cemento , le compartimentazioni interne sono costituite da blocchi di cls tinteggiati bianco non intonacati. I locali sono privi di luce diretta. L'ingresso al sub 35 è costituito da serranda metallica con sopra-luce costituito da lamiera zincata forata per l'areazione.

L'areazione non è di tipo diretto ma indiretto dalla corsia di manovra. Le altezze interne sono di circa 274 cm. Gli immobili sono stati edificati con CE 4490 prot. 13031 del 20/12/2001 e CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002 . La documentazione in merito alla CE

4665/2001 non è rintracciabile negli archivi comunali. La *planimetria catastale* è conforme allo stato dei luoghi, in data 20/3/2024 è stato rilasciato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale un documento di attestazione di abitabilità per silenzio assenso (allegato 7d)

Art. 10 DPR 633/1972

L'immobile f.6 p.la 735 sub 7 risulta edificato con CE 4164 del 2/11/1999, prot 11685; DIA prot. 14104 del 5-6-1999 e CE variante n. 4349 del 18/01/2001; i beni f. 11 p.la 1035 sub 35 e 38 risultano essere stati edificati con CE 4490 del 20/12/2001 e CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002. Allo stato attuale non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato.

QUESITO 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

Il fabbricato su cui insiste il bene f. 6 p.la 735 sub 7 fu edificato in data antecedente il 2/9/67 ma oggetto di ristrutturazione pesante (demolizione e ricostruzione) con CE 4164 del 2/11/1999 e CE 4217 del 20/3/2000 (Allegato 7e); CE 4303 del 17/10/2000, variante finale CE n.4349 del 18/01/2001, domanda di abitabilità trasmessa in data 18/4/2001 (allegato 7a) CE 4439 del 11/7/2001 realizzazione balconcino e modifica sup. finestrata sub7 (allegato 7c)

I beni f. 11 p.la 1305 sub 35-38 sono stati edificati dopo la data del 2/9/1967 con CE 4490 prot. 13031 del 20/12/2001 e CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002.

La documentazione in merito alla CE 4665/2002 non è rintracciabile nel fascicolo in deposito negli archivi comunali, essa risulta indicata nell'atto di cessione dei diritti notaio Rossi del 5/10/2009 rep. 218677 e nell'atto di acquisto sub 35 notaio Marconi repertorio 94498 del 16-10-2003 (allegato 9). In data 20/3/2024 è stato rilasciato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale un documento di attestazione di abitabilità per silenzio assenso (allegato 7d)

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al 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;

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Dall'analisi comparativa tra lo stato autorizzato e quello attuale si evidenziano le seguenti:

a) **bene f.6 p.la 735 sub 7** rispetto allo stato finale autorizzato con **CE 4349 del 18/01/2001** si riscontra una difformità totale e grave dell'immobile;

b) **beni f. 11 p.la 1305 sub 35 e 38** rispetto allo stato autorizzato con CE 4490 del 20/12/2001 si riscontrano delle difformità di compartimentazione e aree carrabili; rispetto CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002 costituente variante finale, non è possibile definire la conformità in quanto non reperibile la documentazione negli archivi comunali.

In data 20/3/2024 è stato sottoscritto dal dirigente dell'uff. Tecnico comunale un documento che attesta il silenzio assenso della domanda di agibilità. (all. integrativo 7d)

Descrizione particolare dello stato difforme dell'appartamento F.6 p.la 735 sub 7.

Lo stato autorizzato con **CE 4349/2001**, rappresenta una struttura abitativa **monostanza** a destinazione soggiorno (circa 18,67mq) oltre un wc (circa 4,32mq) ed un disimpegno, con affiancati due vani compartimentati (uno ad ovest ed uno ad est) a destinazione soffitta, rispettivamente di circa 20,58mq e 17,88mq. Le altezze interne utili interne riportate sull'elaborato dello stato autorizzato indicano per il soggiorno una altezza minima di 240cm ed una altezza al colmo di 300cm, mentre le altezze minime alla gronda delle zone soffitta sono indicate in 150cm. Sempre secondo lo stato di progetto autorizzato, le superfici illuminanti sono costituite da tre aperture a soffitto ed una finestra a parapetto nella zona monostanza uso soggiorno, ed una apertura a soffitto nel locale wc, oltre a due ulteriori sup. finestrate a soffitto nei vani con destinazione a soffitta (una per vano).

Lo stato attuale dell'immobile al contrario rappresenta un immobile diviso in zona giorno (lato est) e zona notte (lato ovest). La zona (giorno) a est è costituita da ampio locale (senza compartimentazioni con la zona soffitta) utilizzato come cucina-soggiorno-pranzo e con accesso ad un piccolo balconcino sul fronte sud, in oggetto sulla viabilità pubblica (balconcino non previsto nello stato autorizzato CE4349/201, ma autorizzato postumo con CE4439/2001) ed un piccolo ripostiglio a confine con il vano scala;

la zona notte (ovest uso soffitta) è costituita da due camere con guardaroba ed un bagno centrale; l'accesso tra le due zone avviene attraverso un disimpegno contro-soffittato con altezza utile di circa 219cm.

Le camere zona soffitta ed il bagno zona soffitta, hanno ognuno una superficie finestrata a soffitto, mentre le superfici finestrate previste da progetto nella zona soggiorno, risultano al contrario tutte realizzate nella parte a destinazione a soffitta. Le altezze utili interne risultano altresì difformi dallo stato autorizzato, in particolare le altezze alla gronda sono pari a 129cm mentre quella al colmo risulta essere di circa 286cm (altezza ricavata da interpolazione di altezze interne in base alla linea intradosso della falda e compartimentazioni dei locali).

In data 18/4/2001 prot 9601, è stata presentata una domanda per ottenere il permesso di abitabilità, a cui risulta allegata una planimetria catastale datata 2/1/2001, conforme allo stato autorizzato CE 4349/2001, ma mai depositata al NCEU. Agli atti risulta al contrario una planimetria datata 4/1/2001 non conforme allo stato autorizzato CE 4349/2001, ma conforme allo stato attuale dei luoghi così come da rilievo eseguito in data 20/07/2023, salvo la presenza di un balconcino aggettante sul fronte sud e la modifica di una finestra a parapetto trasformata in porta-finestra autorizzato con CE 4439/11/7/2001.

Per comprendere meglio lo stato attuale del bene esecutato e la sua possibilità di una sanatoria edilizia, è importante fare attenzione alle seguenti definizioni previste dalle normative vigenti sia oggi che all'epoca dei fatti:

estratto Dm Sanità 5/7/1975

art. 1- L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. (misure derogabili per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo n. 42 del 2004](#), in forza dell'[art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020](#))

art. 3 "...Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. "

art. 5 "... Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento..."

legge 9/1/1989 n. 13

art.1, comma 3, lettera b) "... La progettazione deve comunque prevedere: a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala; b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari; c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento; d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Inoltre, occorre prestare ulteriore attenzione anche alla sentenza del consiglio di stato n.6180/2022 che si è espressa nel merito della doppia conformità prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001, che può essere così sintetizzata : **l'esecuzione di opere postume alla domanda di sanatoria edilizia , ancorché finalizzate a rendere conformi in tutto o in parte certe irregolarità edilizie alle norme ,disciplina urbanistico edilizia, strumenti urbanistici e regolamenti edilizi , congiuntamente o disgiuntamente all'epoca dell'abuso e al momento dell'istanza , si pone in contrasto col regime di doppia conformità previsto dal Dpr 380/2001**

estratto sentenza Consiglio di stato n. 6180/2022

1.2. A ben diverse conclusioni si deve invece giungere con riferimento alla apponibilità di "prescrizioni" al titolo edilizio rilasciato in sanatoria. Va al riguardo ricordato che col termine "sanatoria" vengono tradizionalmente intesi due istituti completamente diversi per presupposti e finalità, il cui unico tratto comune è dato dalla circostanza che entrambi si risolvono nella legittimazione di un intervento successiva alla sua realizzazione. L'accertamento di conformità, o "sanatoria ordinaria", consiste nella regolarizzazione di abusi "formali", in quanto l'opera è stata sì effettuata senza il preventivo titolo o in difformità dallo stesso, ma senza violare la disciplina urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione che a quello di presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità"). La genesi dell'istituto risale alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (art. 13), che ha ripreso, ampliandone la portata, la limitata previsione già contenuta nella l. 28 gennaio 1977, n.10, ed è oggi trasfusa nell'articolo 36 del d.P.R. n. 380 (T.U.E.), che prevede un procedimento a domanda, sostituito in alcune Regioni dalla presentazione di una s.c.i.a. La parola "condono" invece, seppure entrata nell'uso comune, a stretto rigore non figura in alcun testo legislativo, complice una certa ritrosia linguistica ad utilizzare un termine evidentemente evocativo della portata sanante di situazioni "sostanzialmente" illecite, previo pagamento di una sanzione pecuniaria che produce l'effetto di estinguere anche la fattispecie penale identificabile nella relativa costruzione. 11.3. Con riferimento all'accertamento di conformità o sanatoria ordinaria, per come oggi definita dall'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, la tesi ostativa alla apposizione di condizioni muove dall'assunto che il presupposto espressamente richiesto dalla norma è che l'intervento da sanare risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il divieto di contenere prescrizioni è diretto corollario di tale cornice giuridica, poiché altrimenti si finirebbe per postulare non già la "doppia conformità" delle opere abusive richiesta dalla norma, ma una sorta di conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente né al momento della realizzazione delle opere, né al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, bensì – eventualmente – solo alla data futura e incerta in cui il ricorrente abbia ottemperato alle stesse (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4176, secondo cui «alla luce del vigente ordinamento giuridico, non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria subordinata alla esecuzione di opere edilizie, anche se tali interventi sono finalizzati a ricondurre il manufatto nell'alveo della legalità», atteso che «contrasterebbe ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica»).

Per quanto sopra ,dalla visione sinottica tra lo stato autorizzato rappresentato dalla CE 4349/2001 e quello attuale, l'immobile sottotetto identificato al f.6 p.la 735 sub 7, a parere dello scrivente è da ritenersi **insanabile** al ripristino dello stato abitativo monostanza previsto dalla CE 4349/2001 (salvo ulteriore documentazione attualmente non reperibile) per le seguenti motivazioni:

- a) tutte le superfici finestrate previste da progetto nella zona abitativa monostanza a destinazione soggiorno , ad eccezione della porta finestra per l'accesso al balconcino autorizzata con CE 4439/2001, risultano realizzate nel comparto soffitta lato est, al di fuori della porzione abitativa monostanza autorizzata.

- b) la realizzazione di nuove superfici finestrate in copertura ai fini della verifica della superficie di cui all'art. 5 Dm 5/7/75 per la zona abitativa autorizzata , costituirebbe un intervento edilizio pesante e molto oneroso e con obbligo di una nuova verifica anche di tipo strutturale del solaio di copertura in latero cemento ed autorizzazione condominiale ,salvo diversamente stabilito dal regolamento condominiale (CC art.1117) ;
- c) le altezze interne dello stato attuale, risultano inferiori allo stato autorizzato, in particolare esse risultano H 129cm alla gronda e H 286cm al colmo, contro lo stato autorizzato che prevedeva una altezza alla gronda pari a 150cm e al colmo 300cm . Dalle verifiche risulterebbe che la superficie abitabile lorda monostanza con altezza media di cm 270 , potrà essere di soli 12,61mq circa a cui volendo aggiungere circa 6,82+4,82mq= 11,64 mq di superfici laterali per servizi wc corridoi etc con altezza media pari al minimo di legge = 240cm ,si avrebbe un totale complessivo di 12,61+11,64= 24,25mq, < inferiore alla sup. limite abitativa monostanza (28mq)prevista dall'art 3 del Dm 5/7/75 .
- d) ai fini di quanto stabilito dalla sentenza del consiglio di stato n 6180/2022 , il ripristino dello stato autorizzato comporterebbe una attività edilizia pesante non contemplata dalla verifica di cui l'art. 36 dpr 380/2001
(nota: secondo la sentenza del consiglio di stato n. 6180/2022, la doppia conformità prevista dall'art. 36 Dpr 380/2001, è verificata solo se lo stato dell'immobile, in assenza di opere di ripristino, risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.)

Altresì a parere dello scrivente, lo stato abitativo del piano sottotetto autorizzato con cambio di destinazione da soffitta ad abitazione monostanza, con variante finale (CE 4349/2001) necessita di una importante riflessione.

Premesso che

- ogni fabbricato di civile abitazione che superi i tre livelli di piano, deve rispondere alla verifica di cui alla legge 13/89 e smi (art.1, comma 3, lettera b)
- secondo le NTA del prg del comune di Porto San Giorgio il piano sottotetto con destinazione a soffitta non costituisce livello di piano;
- il fabbricato nello stato autorizzato CE 4164 del 2/11/1999, era costituito da tre livelli fuori terra (terra 1-2) più un livello sottotetto a destinazione soffitta che non concorreva alla somma dei livelli di piano;
- a seguito di variante finale (CE n. 4349 del 18/01/2001) il piano sottotetto è stato trasformato parzialmente da soffitta ad abitazione monostanza e pertanto con modifica dei livelli di piano da tre a quattro ;
- ai sensi del Regolamento Edilizio Unico la definizione di numero dei piani prevede: " *E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).* "

per quanto sopra (salvo documentazione contraria attualmente non reperibile negli archivi comunali) eventuali future richieste di autorizzazioni in sanatoria al ripristino con opere del piano sottotetto allo stato autorizzato, di cui alla CE 4349/2001, potrebbe risultare come un intervento sostanziale in variante al titolo stesso, ed in assenza di possibile realizzazione di un ascensore o altro sistema di superamento dei livelli di piano ai sensi dell'*art.1, comma 3, lettera b)* legge 13/89, essere **non autorizzabile**.

In subordine , al solo fine di riconoscere comunque un valore commerciale al bene oggetto di esecuzione , è possibile prevedere un cambio di destinazione totale del piano sottotetto anche della parte abitativa monostanza a soffitta utilizzabile, senza demolizione delle opere interne presenti allo stato attuale, con richiesta di sanatoria per opere interne in difformità al titolo edilizio . Le spese in tal caso possono essere stimate in:

Istruttoria sanatoria oneri professionali circa 2000€ oltre ad oneri di legge; istruttoria e variazione catastale della planimetria compresi bolli e oneri accessori circa 800,00€; sanzioni amministrative ai fini delle modifiche interne e del cambio di destinazione , ai sensi dell'art. 37 del dpr 380/2001 commi 1,4,5 salvo diversamente stabilito da eventuale regolamento comunale.

Descrizione particolare dello stato difforme dei beni F.11 p.Ila 1305 sub 35-38

I beni f.11 p.Ila 1305 sub 35 e sub 38 , con diritti di sola superficialità con scadenza dicembre 2100, e proprietà del comune di Porto San Giorgio, risultano autorizzati con doppia concessione edilizia CE 4490 prot. 13031 del 20/12/2001 e CE 665 prot 8054 del 26/7/2002. La documentazione inerente la CE 4665/2002 non è reperibile negli archivi comunali come da dichiarazione sottoscritta dal tecnico comunale. Lo stato attuale risulta difforme dallo stato autorizzato CE 4490/2001 ma conforme alla planimetria catastale. **E' stato sottoscritto dal dirigente dell'uff. Tecnico comunale un documento che attesta il silenzio assenso della domanda di agibilità (allegato 7d).**

Nota : la CE 4665/2002 è citata nell'atto di cessione dei diritti sub 35-38 notaio Rossi , repertorio 218677 del 5/10/2009 e nell'atto di acquisto sub 35 notaio Marconi repertorio 94498 del 16-10-2003 etc. La CE 4665/2002 costituisce variante finale.

Per quanto sopra , il sottoscritto valuterà gli immobili f.11 p.1305 sub 35-38 nello stato di fatto, **come conformi** ; Solo in subordine è possibile prevedere , qualora si rendesse necessario, una richiesta di Permesso in Sanatoria, condivisa con tutte le unità immobiliare della struttura a parcheggio interrato, con costo di sanzione amministrativa definita dall'art. 37 del dpr 380/2001 commi 1,4,5 salvo diversamente stabilito da eventuale regolamento comunale, e circa 2000€ per parcella professionale oltre oneri di legge .

“Verifica 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”

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Trattasi di immobili residenziali che non richiedono rilascio di cdu

QUESITO 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;

Nell'atto del pignoramento notificato il 28.12.2022 rep. n.2273 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 27.02.2023 al n°1130 Reg. Particolare, e n°1539 Reg. Generale il bene pignorato era così descritto:

Immobili di proprietà di [REDACTED] per la quota dell'intera piena proprietà.

A) Porzione del fabbricato sito in Comune di Porto San Giorgio (FM) in Viale Della Resistenza snc,
-locale garage posto al piano primo S1 censito al NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.35** cat.C/6, classe 4, consistenza sup. mq.19, sup. catastale mq.21 rendita catastale €51,03
-locale garage posto al piano primo S1 censito al NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.38** cat. C/6, classe 4, consistenza sup.mq.19, sup. catastale mq.21 rendita catastale €51,03

B) Porzione del fabbricato sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM) in Via Gaetano Properzi n.191
-appartamento di civile abitazione posto al piano terzo e censito al NCEU **fog.n.6 part.n.735 sub.7** cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, sup. catastale mq.73 rendita catastale €271,14

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, è stata acquisita la visura storica e la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che la planimetria catastale è conforme.

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

Nell'atto del pignoramento notificato il 28.12.2022 rep. n.2273 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 27.02.2023 al n°1130 Reg. Particolare, e n°1539 Reg. Generale la parte eseguita [REDACTED] era intestatario:

-Per la quota di piena proprietà dell'immobile sito a Porto San Giorgio e censito al **NCEU fog.n.6 part.n.735 sub.7**. E' divenuto proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di un atto di **COMPRAVENDITA** a rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 28.03.2001 rep.145394/16495 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.04.2001 al n°1558 del Registro Particolare e al n°2193 del Registro Generale.

Per la quota di ½ di piena proprietà in forza di un atto di **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** a rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 05.10.2009 rep.218677/30482 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.11.2009 al n°5522 del Registro Particolare ed al n°9329 del Registro Generale.

-Per la quota di piena proprietà superficaria dell'immobile sito a Porto San Giorgio e censito al **NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.38**. E' divenuto proprietario superficario per la quota di 1/2 in forza di un atto di **COMPRAVENDITA** a rogito notaio Renato Marconi del 09.01.2003 rep.n.92896 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 17.02.2003 al n.973 del Registro Particolare e al n.1497 del Registro Generale.

Per la quota di ½ di proprietà superficaria a seguito di **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** a rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 05.10.2009 rep.218677/30482 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.11.2009 al n°5522 del Registro Particolare ed al n°9329 del Registro Generale

-Per la quota di piena proprietà superficaria dell'immobile sito a Porto San Giorgio e censito al **NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.35** in forza di un atto di **COMPRAVENDITA** a rogito notaio Renato Marconi di Porto San Giorgio del 16.10.2003 rep.n.94498/14394 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 24.10.2003 al n.6076 del Registro Particolare e al n.9362 del Registro Generale.

QUESITO 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;

Il beni immobili pignorati sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-28.03.2001 COMPRAVENDITA a rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio rep.145394/16495 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.04.2001 al n°1558 del Registro Particolare e al n°2193 del Registro Generale.

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Gaetano Properzi e censito al:

NCEU fog.n.6 part.n.735 sub.7 piano 3, cat.A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita catastale €271,14.

a favore dei sig.ri:

_____ piena proprietà per ½;
_____ piena proprietà per ½;

contro la:

_____ per la quota di 1/1 di piena proprietà;

-03.12.2001 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo rep.n.11564 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 13.12.2001 al n°6232 di formalità

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Della Resistenza e censito al:

NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.35 piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03.

NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.38 piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03

a favore:

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO per l'intera proprietà

-08.03.2002 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo rep.n.12257 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 13.03.2002 al n°1281 di formalità

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Della Resistenza e censito al:

NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.35 piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03.

NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.38 piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03

a favore:

_____ per l'intera proprietà superficaria

Contro:

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO per l'intera proprietà superficaria

08.03.2002 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a rogito notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo rep.n.12257 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 13.03.2002 al n°1281 di formalità

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Della Resistenza e censito al:

NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.35 piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03.

NCEU fog.n.11 part.n.1305 sub.38 piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03

a favore:

_____ per l'intera proprietà superficaria

03.12.2018-IPOTECA GIUDIZIALE €67.000,00 di cui €45.506,39 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo rep. n.1407 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 04.12.2018 al n.1342 del Reg. Particolare ed al n.9316 del Reg. Generale

-Immobili siti a **Porto San Giorgio** in via Della Resistenza e censiti al:

NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.35** piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03.

NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.38** piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03

a favore: [redacted] per l'intera proprietà superficaria

contro:

[redacted] per l'intera proprietà superficaria

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Gaetano Properzi e censito al:

NCEU **fog.n.6 part.n.735 sub.7** piano 3, cat.A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita catastale €271,14.

a favore: [redacted] per l'intera piena proprietà

contro:

[redacted] per l'intera piena proprietà

21.05.2020-IPOTECA GIUDIZIALE € 90.000,00 di cui €73.009,40 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo rep. n.278/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 01.06.2020 al n.501 del Reg. Particolare ed al n.3026 del Reg. Generale

-Immobili siti a **Porto San Giorgio** in via Della Resistenza e censiti al:

NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.35** piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03.

NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.38** piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03

a favore: [redacted] per l'intera proprietà superficaria

contro:

[redacted] per l'intera proprietà superficaria

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Gaetano Properzi e censito al:

NCEU **fog.n.6 part.n.735 sub.7** piano 3, cat.A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita catastale €271,14.

a favore: [redacted] per l'intera piena proprietà

contro:

[redacted] per l'intera piena proprietà

28.12.2022 – PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.2273 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.02.2023 al n.1130 del Reg. Particolare e al n.1539 del Reg. Generale

-Immobili siti a **Porto San Giorgio** in via Della Resistenza e censiti al:

NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.35** piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03.

NCEU **fog.n.11 part.n.1305 sub.38** piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale €51,03

favore: [redacted] per l'intera proprietà superficaria

contro:

[redacted] per l'intera proprietà superficaria

-Immobile sito a **Porto San Giorgio** in via Gaetano Properzi e censito al:

NCEU **fog.n.6 part.n.735 sub.7** piano 3, cat.A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita catastale €271,14.

favore: [redacted] per l'intera piena proprietà

contro:

[redacted] per l'intera piena proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 27.08.2018 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

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

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 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.

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
 - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- accesso al luogo con rilievo del bene
 - doppio accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie note e trascrizioni
 - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
 - Verifica presenza contratti di affitto
 - verifica quote condominiali e pendenze in atto
 - redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogeneizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (*Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998*)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5% .

METODOLOGIA DI CALCOLO VALORE IMMOBILE CON DIRITTO DI SUPERFICIALITA'

il diritto di superficie è disciplinato dall'art. 952 e seguenti del cc. in caso di estinzione del diritto di superficie la proprietà riacquista la sua pienezza. Del pari, nel momento in cui si dovesse verificare il cosiddetto "riscatto" o "affrancazione", sarebbe il diritto di superficie ad espandersi assurgendo al rango di piena proprietà.

A causa della durata "a tempo" e della presenza di vincoli, la proprietà superficaria ha per il titolare un valore inferiore rispetto alla proprietà immobiliare piena. Tuttavia, la convenzione stipulata tra costruttore ed Ente concedente prevede la possibilità di riscattare la piena proprietà e/o affrancare l'immobile dai vincoli.

(Effettuando il riscatto si diviene pieni proprietari (senza vincoli e senza scadenza), mentre con l'affrancazione – che generalmente costa meno – si rimuovono solo i vincoli ma rimane la scadenza, per cui prima o poi, seconda del tempo residuo, andrà effettuato il riscatto vero e proprio)

la determinazione del valore di superficialità per gli immobili eseguiti senza canone, verrà valutato dalla differenza tra il Valore medio di mercato della piena proprietà e il valore del concedente, che secondo varie letterature in materia di Estimo è determinato adottando la seguente formula :

$V_{dc} = V_{pp} \times 1/(q^n)$ dove :

V_{pp} = valore della piena proprietà; r = tasso di capitalizzazione del reddito ; $q = 1+r$; n = durata del diritto superficario

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2023

| Comune di Porto San Giorgio c/1 semi centrale /porzione intorno intorno al capoluogo | stato conservativo NORMALE | stato conservativo OTTIMO | Superficie di calcolo N = netta L = Lorda | Valori di locazione €/mq | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------|
| | minimo /massimo | minimo /massimo | | NORMALE | OTTIMO |
| Abitazioni civile | 1900/2550 | 2400/3200 | L | 6,2/8,6 | 7,9/10,8 |
| autorimesse | 1100/1450 | | L | 3,5/5 | |
| box | 1300/1750 | | | 4,2/6 | |

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2021/2022 /2023.

della suddetta forbice temporale sono stati rintracciati i seguenti comparabili

**rif immobile abitativi f.6 p.la 735 sub 7
anno 2021**

- scheda 2021/01 appartamento A/2 , esterno al borgo marinaro , nei pressi di via della Repubblica ; della sup.commerciale di 76,mq, ; prezzo di vendita 210000 € ; costo unitario circa 2763€/mq (S.e.l.),
- scheda 2021/02 appartamento A/2 , interno al borgo marinaro , nei pressi di via P.zza Gaslini; della sup.commerciale di 109,mq, ; prezzo di vendita 180000 € ; costo unitario circa 1651€/mq (S.e.l.),

anno 2022-2023

non sono stati reperiti comparabili per Ui cat A/2

**rif immobili box-garage f.11 p.la 1035 sub 35-38
anno 2023**

- scheda 2023/01 diritti di piena proprietà garage seminterrato nei pressi di via della Repubblica della sup.lorda di circa 39,60mq, e sup. utile di circa 36mq; prezzo di vendita 35000 € ; costo unitario circa 884€/mq (S.e.l.), pari a circa 972 €/mq (S.i.n.)
- scheda 2023/02 diritti di piena proprietà garage seminterrato nei pressi di via della Repubblica della sup.lorda di circa 17,60mq, e sup.utile circa 16mq ; prezzo di vendita 18000 €; costo unitario circa 1023 €/mq (S.e.l.) pari a circa 1125€/mq (S.i.n.)

anno 2021

- scheda 2021/03 diritti di piena proprietà garage seminterrato nei pressi di via della Repubblica della sup.lorda di circa 19,80 mq, e sup. utile di circa 18mq; prezzo di vendita 20000,00€ ; costo unitario circa 1010€/mq (S.e.l.), pari a circa 1111 €/mq (S.i.n.)

anno 2020

- scheda 2020/04 diritti di piena proprietà garage seminterrato nei pressi di via della Repubblica della sup.lorda di circa 16,50 mq, e sup. utile di circa 15mq; prezzo di vendita 20000,00€ ; costo unitario circa 1212€/mq (S.e.l.), pari a circa 1333 €/mq (S.i.n.)

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

immobile sottotetto f.6 p.Ila 735 sub 7, zona di riferimento: borgo marinaro e aree limitrofe

| | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | app.sottotetto in via Properzi sup commerciale 51mq proposta di vendita 68000,00 prezzo unitario circa 1333€/mq |
| 02 | app.sottotetto via della Repubblica sup.commerciale 110mq proposta di vendita 295.000 € prezzo unitario circa 2682€/mq |
| 03 | appartamento via Sacconi 2 piano, sup.commerciale 102mq proposta di vendita 240.000 € prezzo unitario circa 2352€/mq |
| 04 | appartamento via Properzi x piano, sup.commerciale 130mq proposta di vendita 235.000 € prezzo unitario circa 1807€/mq |

per gli immobili box-garage f.11 p.Ila 1305 sub 35-38, zona di riferimento: via della Resistenza, via della Repubblica e zone limitrofe non si riscontrano annunci di proposte di vendita

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO

Il comune di Porto San Giorgio ha una popolazione media di 16000 abitanti con una densità di abitanti di circa 1800 per Km² e un territorio di circa 8 Km². Il comune di Porto San Giorgio dista circa 8,5 km dal comune di Fermo capoluogo di provincia. Ha caratteristiche prettamente turistiche con ricchi di servizi e fascia costiera di balneazione molto rinomata nel comprensorio Fermano e nazionale. E attraversata da nord a sud dalla ferrovia, dall'asse della SS16 adriatica e dalla autostrada A14. Ha uno sviluppo urbano sia a est (zona mare) che a ovest tra la ferrovia e la statale adriatica e tra la statale adriatica e l'autostrada A14. Il mercato edilizio ha una dinamicità medio alta;

ANALISI DEI VALORI MEDI DI MERCATO per unità A/2 e C/6

Le quotazioni immobiliari nel comune di Porto San Giorgio variano a seconda delle zone e della tipologia edilizia di riferimento. Per la zona Borgo Marinaro e aree limitrofe (via Sacconi, via della Resistenza, via della Repubblica etc) e le tipologie edilizie di riferimento dei beni eseguiti (immobile sottotetto abitativo su edificio pluripiano a civile abitazione con finiture normali; immobili interrati uso box-garage), visti i possibili comparabili di zona e le varie proposte di vendita, i prezzi unitari al mq possono così sintetizzarsi:

- Per le unità abitative sottotetto in fascia media possono variare da un minimo di 1600/1800 €/mq ad un massimo di circa 2400/2600 €/mq con valore medio di mercato pari a circa 2000€/mq; mentre in fascia inferiore da circa 1300/1500 €/mq a circa 2100 €/mq con prezzo medio di mercato di circa 1800€/mq.
- Per le unità interrate box-garage i prezzi possono variare da un minimo di 1200 €/mq della S.i.n. ad un massimo di 1800 €/mq, con valore medio di mercato pari a circa 1500 €/mq;

Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Porto San Giorgio, hanno dichiarato che le unità abitative, non di nuova formazione, in fabbricati a civile senza ascensore ubicati nella zona del Borgo Marinaro (via Sacconi, via Properzi, traversa ad est della ss16, limite esterno del comparto borgo marinaro), in generale è sostanzialmente uniforme, per condizioni ambientali e di prezzo con valori che possono variare da 1800 ai 2200 €/mq.

| Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 6 p.IIa 735 sub 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|----------------|----------|-------------|--|----------|--|-----------------|--|------------|--|
| 1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1 | da 5 a 10 anni | 1,05 | da 10 a 20 anni | 1 | da 20 a 40 anni | 0,9 | Più di 40 anni | 0,8 | 0,9 | | | | | | | | | | |
| 1.3 Coefficiente di conservazione | | | | | | | | | Coeff. | | | | | | | | | | |
| Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | |
| 1.4 Coefficiente per esposizione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (panoramico) : 1,05 | | Ordinario : 1 | | Strada pubblica: 0,95 | | | Cortile interno : 0,9 | | | 0,95 | | | | | | | | | |
| 1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8 | | Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1 | | Terzo : 1 ; Superiore tre : 1 | | | Ultimo : 1 Attico :1.2 | | | 1 | | | | | | | | | |
| 1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1 | | Assente al 2° piano: 0,95 | | Assente al 3°piano : 0,88 | | Assente al 4°piano : 0,8 | | Assente al 5°piano : 0,7 | | Superiori : 07 | | | | | | | | | |
| 1.7 Servizi igienici | | 1.8 Riscaldamento | | 1.9 Spazi comuni | | | 1.10 Finiture fabb. | | 1.11 infissi | | | | | | | | | | |
| Doppi | | 1,05 | | Imp. caldaia autonoma | | 1 | | assenti | | 0,95 | | storiche | | 1,1 | | Doppi vetri | | 1 | |
| Singolo | | 1 | | Imp caldaia centralizzata | | 0,95 | | Corte esclusiva | | 1,05 | | signorili | | 1,05 | | Vetro singolo | | 0,9 | |
| | | | | | | | | Corte comune | | 1 | | civili | | 1 | | Termo acustiche | | 1,1 | |
| | | | | | | | | | | | | popolari | | 0,9 | | Avvolgibili pvc | | 1 | |
| Calcolo Coefficiente di merito | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| unita' | | vetustà | Conser. | S. igienici | Riscald. | ascensore | Spazi comuni | Finiture | infissi | piano | Esposiz. | Totale | | | | | | | |
| 01 | f.6 p.IIa 735 sub 8 | 0,9 | 1 | 1 | 1 | 0,8 | 0,95 | 1 | 1,1 | 1 | 0,95 | 0,97 | | | | | | | |
| Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 11 p.IIa 1035 sub 35-38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1 | da 5 a 10 anni | 1,05 | da 10 a 20 anni | 1 | da 20 a 40 anni | 0,9 | Più di 40 anni | 0,8 | 0,9 | | | | | | | | | | |
| 1.3 Coefficiente di conservazione | | | | | | | | | Coeff. | | | | | | | | | | |
| Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | |
| 1.4 Coefficiente per esposizione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (panoramico) : 1,05 | | Ordinario : 1 | | Strada pubblica: 0,95 | | | Cortile interno : 0,9 | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8 | | Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1 | | Terzo : 1 ; Superiore tre : 1 | | | Ultimo : 1 Attico :1.2 | | | 0,8 | | | | | | | | | |
| 1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1 | | Assente al 2° piano: 0,95 | | Assente al 3°piano : 0,88 | | Assente al 4°piano : 0,8 | | Assente al 5°piano : 0,7 | | Superiori : 07 | | | | | | | | | |
| 1.7 Servizi igienici | | 1.8 Riscaldamento | | 1.9 Spazi comuni | | | 1.10 Finiture fabb. | | 1.11 infissi | | | | | | | | | | |
| Doppi | | 1,05 | | Imp. caldaia autonoma | | 1 | | assenti | | 0,95 | | storiche | | 1,1 | | Doppi vetri | | 1 | |
| Singolo | | 1 | | Imp caldaia centralizzata | | 0,95 | | Corte esclusiva | | 1,05 | | signorili | | 1,05 | | Vetro singolo | | 0,9 | |
| | | | | | | | | Corte comune | | 1 | | civili | | 1 | | Termo acustiche | | 1,1 | |
| | | | | | | | | | | | | popolari | | 0,9 | | Avvolgibili pvc | | 1 | |
| Calcolo Coefficiente di merito | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| unita' | | vetustà | Conser. | S. igienici | Riscald. | ascensore | Spazi comuni | Finiture | infissi | piano | Esposiz. | Totale | | | | | | | |
| 01 | f.11 p.IIa 1035 sub 35- | 0,9 | 1 | | | | | 0,9 | | 0,8 | | 0,9 | | | | | | | |

Immobile f.6 p.IIIa 735 sub 7

Unità Abitativa sita nel comune di Porto San Giorgio in un fabbricato plurifamiliare in via Properzi 191 angolo Via Sacconi , via Panfilii con diritti pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] e descritto al NCEU al f. 6 p.IIIa 735 sub 7, cat A/2, classe 4, vani 3,5, sup. 73mq, rendita euro 271,14.

Localizzazione :

Immobile plurifamiliare e con destinazione prevalente ad abitazione sito in Porto San Giorgio via Properzi angolo via Sacconi. Il fabbricato costituisce corpo edilizio di testa di un comparto edilizio tra via Properzi, via Sacconi, via Panfilii .

Descrizione del bene

Appartamento sito al piano sottotetto (4^a livello fuori terra) senza ascensore, realizzato con struttura in c.a, tampomamento in laterizio intonacato, solai in latero cemento e copertura a doppia falda in latero cemento. Il fabbricato risulta edificato CE 4164 del 2/11/1999, prot 11685; CE 4217 del 20/3/2000; CE 4303 del 17/10/2000 e variante finale CE n. 4349 del 18/01/2001 a cui segue CE 4439/2001 per modifiche prospettiche al sub 7. L'appartamento è composto da un locale aperto uso cucina-soggiorno, due camere , un bagno con doccia ed un ripostiglio ricavato tra la scala condominiale e la pareti esterne lato est . Le camere ed il bagno sono illuminate ed areate con finestre tipo velux a soffitto apribili a spingere ed oscurante interno , mentre il locale soggiorno-cucina oltre alle luci a soffitto tipo velux , ha anche un affaccio su un piccolo balconcino esterno fronteggiante via Sacconi . Le compartimentazioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiate , le pavimentazioni il gres o monocottura tipo cotto, gli infissi in legno con vetro camera con persiana in alluminio, il portone d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato laccate ; l'immobile è dotato di impianto termico a radiatori autonomo con caldaia standard ed impianto di climatizzazione a pompa di calore con satellite esterno a pavimento su balcone esterno fronte sud. L'immobile è dotato di video citofono. Le utenze sono al piano terra nella scala condominiale. La scala condominiale ha pianerottoli a ventaglio con rivestimento pedata ed alzata in marmo e ringhiera in ferro verniciato colore bianco. Le altezze interne variano da un minimo di 1,29cm alla gronda ed un massimo di circa 2,86cm al colmo (altezza ricavata da interpolazione di altezze interne in base alla linea intradosso della falda e compartimentazioni dei locali). La domanda di abitabilità è stata inoltrata in data 18/4/2001. la planimetria catastale agli atti al NCEU è conforme allo stato dei luoghi ma non alla planimetria catastale allegata alla domanda di abitabilità del 18/4/2001 che non risulta depositata al NCEU. L'immobile risulta completamente difforme dallo stato autorizzato CE 4349/2001.

Calcolo delle superfici allo stato attuale

(Sel);(Sil);(Sin)

circa .74,08mq; 63,55mq; 61,61mq

Balconi

circa . 2,98 mq

Condominio:

non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali, nè in merito alle spese annue di gestione; il condominio è composto da 3+1 proprietari che dividono le spese in quote parti uguali

pendenze condominiali

il sig. [REDACTED] facente funzione di amministratore del condominio comunica che le pendenze a carico dell'immobile sub 7 a tutto il.31/12/2023è pari a euro 355,86

Stato di occupazione:

immobile occupato dall'esecutato e dalla famiglia composta da :

destinazione urbanistica:

Zona BM2 scheda 527 piano di recupero del borgo marinaro L.5/8/1978 n. 457 (allegato n.)

zona urbanistica**conformità urbanistica**

BM2 scheda n.527 piano di recupero del borgo marinaro vedere quesito 4 (L'immobile non risponde alla doppia conformità art. 36 Dpr 380/2001 , e si presenta difforme dallo stato autorizzato in modo sostanziale, e ai soli fini di dare una valutazione economica al bene esso verrà stimato come locale uso soffitta utilizzabile come nello stato d'uso precedente lo stato autorizzato con CE 4349/2001)

| Calcolo delle sup. commerciali | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| Comune di Porto San Giorgio | (1) catastale (mq) | (2) S.E.L (mq) | (3) S.I.L. (mq) | (4) S.I.N (mq) | (5) Coeff di omog. | 6) Coeff di merito | Calcolo sup. comm.le 2x5x6 |
| f.6 p.IIIa 735 sub 7 | 73 | 74,08 | 63,55 | 61,61 | 0,5 | 0,97 | 35,93 |
| Balcone | | 2,98 | 2,98 | | 0,5 | 0,97 | 1,44 |
| Totale sup commerciale | | | | | | | 37,37 |

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

| Descrizione comune di Porto San Giorgio | (1) Sup. commerciale | (2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq | 3) valori medi dei comparabili per zona | 4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online | (5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona | 6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita | (7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)= |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| f. 6 p.IIIa 735 sub 7 | 37,37 | 1900/2550 | 1650 | 1333/2682 | 1800/2200 | 2000,00 | 74.740,00 |

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione, (Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 100/1000 su sottotetto sito in Porto San Giorgio (Fm) descritto al NCEU al f.6 p.IIa 735 sub 7) un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), pari a 71.003,00€ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 71.000,00
(diconsi euro settantunomila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

immobile interrato f.11 p.IIa 1305 sub 35

Box-Garage interrato sito nel comune di Porto San Giorgio in via della Resistenza, con diritti superficiali pari a 1000/1000 al sig.

Identificato al NCEU al f. 11 p.IIa 1305 sub 35, cat C/6, classe 4, consistenza 19mq, sup.catastale 21mq, rendita 51,03€. L'immobile confina con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti. L'accesso carrabile al bene avviene da una rampa di manovra da via della Resistenza (strada fiancheggiante l'asse ferroviario), mentre l'accesso pedonale avviene percorrendo una scala posta sul lato ovest del parcheggio esterno da via della Repubblica. La corsia di manovra è a doppio senso di marcia ma con unico accesso. L'ingresso dell'area di manovra risulta chiuso da cancellata in ferro con apertura di tipo manuale e motorizzata. La pavimentazione interna dell'area di manovra e dell'immobile è in battuto di cemento, le compartimentazioni interne sono costituite da blocchi di cls tinteggiati bianco non intonacati. I locali sono privi di luce diretta. L'ingresso al sub 35 è costituito da serranda metallica con sopra-luce costituito da lamiera zincata forata per l'aerazione. L'aerazione non è di tipo diretto ma indiretto dalla corsia di manovra. Le altezze interne sono di circa 274 cm. Gli immobili sono stati edificati con CE 4490 prot. 13031 del 20/12/2001 e CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002. La documentazione in merito alla CE 4665/2001 non è rintracciabile negli archivi comunali. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, in data 20/3/2024 è stato rilasciato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale un documento di attestazione di abitabilità per silenzio assenso (allegato 7d)

Calcolo delle superfici allo stato attuale

| | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| (Sel);(Sin) | circa .21mq; 19,49mq; |
| Condominio: | quote millesimali 26,67 |
| spese medie condominiali | 175,00€ (media delle tre ultime annualità) |
| spese straordinarie deliberate | nessuna |
| pendenze | Consuntivo 2021+2022+preventivo 2023= euro 1612,02:2= 806,01 € |
| Stato di occupazione: | immobile occupato dall'esecutato |
| destinazione urbanistica: | FDI (art.108 NTA) ;FH Parcheggio uso pubblico (art.113-131 NTA) |
| conformità urbanistica | vedere quesito 4 |

| Calcolo delle sup. commerciali | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Comune di Porto San Giorgio | (1) catastale (mq) | (2) S.E.L (mq) | (3) S.I.L. (mq) | (4) S.I.N (mq) | (5) Coeff di omog. | 6) Coeff di merito | Calcolo sup commerciale 4x5x6 |
| f.11 p.IIa 1305 sub 35 | 21 | 21 | 0 | 19,49 | 1 | 0,9 | 17,54 |
| Totale sup commerciale | | | | | | | 17,54 |

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA BOX AUTO DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

| comune di PORTO SAN GIORGIO | (1) Sup. commerciale (S.i.n.) | (2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq | 3) valori medi dei comparabili per zona | 4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online | (5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona | (6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita | (7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)= |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 01 f. 11 p.IIa 1305 sub 35 | 17,54 | 1100/1400 | 972/1333 | * | 1000/1200 | 1200 | € 21.048,00 |
| Valore del concedente = $V_{pp} * 1 / (q^n)$ | | | tasso medio annuo per l'anno 2023 = 0,023082 $q = 1,023082$ (coefficiente di rivalutazione) | | | $21048 * 1 / (1,023082)^{76} = 21048 / 0,17653 = \mathbf{€ 3715,00}$ | |
| Valore del bene con diritto di superficie a scadenza dicembre 2100 al netto delle spese di eventuali oneri di riscatto (nota*) | | | € 21048 - € 3715= | | | | 17.332€ |

* Nota: in assenza di documentazione certa, un possibile riscatto del bene con diritto di superficialità 99 anni (atto notaio rossi 2009) da corrispondere eventualmente alla scadenza, è spesso valutato pari al 10-20% del valore al mq rilevato dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione, (Diritti di superficialità pari a 1/1 su box-garage interrato sito in Porto San Giorgio (Fm) descritto al NCEU al f.11 p.lla 1305 sub 35) un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), pari a 16.465,00€ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 16.500,00

(dicansi euro sedicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

immobile interrato f.11 p.lla 1305 sub 38

Box-Garage interrato sito nel comune di Porto San Giorgio in via della Resistenza, con diritti superficiali pari a 1000/1000 al sig.

Identificato al NCEU al f. 11 p.la 1305 sub 38, cat C/6, classe 4, consistenza 19mq, sup.catastale 21mq, rendita 51,03€.

L'immobile confina con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti

L'accesso carrabile al bene avviene da una rampa di manovra da via della Resistenza (strada fiancheggiante l'asse ferroviario), mentre l'accesso pedonale avviene percorrendo una scala posta sul lato ovest del parcheggio esterno da via della Repubblica.

La corsia di manovra è a doppio senso di marcia ma con unico accesso. L'ingresso dell'area di manovra risulta chiuso da cancellata in ferro con apertura di tipo manuale e motorizzata. La pavimentazione interna dell'area di manovra e dell'immobile è in battuto di cemento, le compartimentazioni interne sono costituite da blocchi di cls tinteggiati bianco non intonacati. I locali sono privi di luce diretta. L'ingresso al sub 35 è costituito da serranda metallica con sopra-luce costituito da lamiera zincata forata per l'areazione.

L'areazione non è di tipo diretto ma indiretto dalla corsia di manovra. Le altezze interne sono di circa 274 cm. Gli immobili sono stati edificati con CE 4490 prot. 13031 del 20/12/2001 e CE 4665 prot 8054 del 26/7/2002. La documentazione in merito alla CE 4665/2001 non è rintracciabile negli archivi comunali. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, in data 20/3/2024 è stato rilasciato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale un documento di attestazione di abitabilità per silenzio assenso (allegato 7d)

Calcolo delle superfici allo stato attuale

(Sel);(Sin) circa .21mq; 19,49mq;

Condominio:

quote millesimali 26,67
spese medie condominiali 175,00€ (media delle tre ultime annualità)

spese straordinarie deliberate nessuna

pendenze Consuntivo 2021+2022+preventivo 2023= euro 1612,02:2= **806,01 €**

Stato di occupazione:

immobile occupato dall'esecutato

destinazione urbanistica:

Parcheggio uso pubblico

conformità urbanistica

vedere quesito 4

| Calcolo delle sup. commerciali | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Comune di Porto San Giorgio | (1) catastale (mq) | (2) S.E.L (mq) | (3) S.I.L. (mq) | (4) S.I.N (mq) | (5) Coeff di omog. | 6) Coeff di merito | Calcolo sup commerciale 4x5x6 |
| f.11 p.la 1305 sub 38 | 21 | 21 | 0 | 19,49 | 1 | 0,9 | 17,54 |
| Totale sup commerciale | | | | | | | 17,54 |

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA BOX AUTO DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

| Descrizione comune di PORTO SAN GIORGIO | (1) Sup. commerciale (S.i.n.) | (2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq | 3) valori medi dei comparabili per zona | 4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online | (5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona | (6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita | (7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)= |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 01 f. 11 p.la 1305 sub 38 | 17,54 | 1100/1400 | 972/1333 | * | 1000/1200 | 1200 | € 21.048,00 |
| Valore del concedente = $V_{pp} * 1 / (q^n)$ | | | tasso medio annuo per l'anno 2023 = 0,023082 q= 1,023082 (coefficiente di rivalutazione) | | 21048*1/(1,023082)^76 = 21048/0,17653= € 3715,00 | | |
| Valore del bene con diritto di superficie a scadenza dicembre 2100 al netto delle spese di eventuali oneri di riscatto (nota*) | | | 21048-3715= | | | | 17.332€ |
| * Nota: in assenza di documentazione certa, un possibile riscatto del bene con diritto di superficialità 99 anni (atto notaio rossi 2009) da corrispondere eventualmente alla scadenza, è spesso valutato pari al 10-20% del valore al mq rilevato dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento | | | | | | | |

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione, (Diritti di superficialità pari a 1/1 su box-garage interrato sito in Porto San Giorgio (Fm) descritto al NCEU al f.11 p.la 1305 sub 38) un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), pari a 16.465,00€ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 16.500,00

(dicansi euro sedicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 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;

LOTTO 01

Appartamento sito al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare in via Properzi 191, con diritti pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED] residente a Porto San Giorgio via Gaetano Properzi n. 191 e descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 6 | 735 | 7 | A/2 | 4 | 3,5 vani | Totale: 73 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 73 m ² | Euro 271,14 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Individuazione dei Confini

L'immobile confina con vano scala condominiale e prospetto senza affaccio su altre proprietà, prospetti senza affaccio su via Properzi e via Panfilii ed affaccio con piccolo balcone su via Sacconi.

Localizzazione :

Immobile plurifamiliare e con destinazione prevalente ad abitazione sito in Porto San Giorgio via Properzi angolo via Sacconi. Il fabbricato costituisce corpo edilizio di testa di un comparto edilizio tra via Properzi, via Sacconi, via Panfilii.

Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 71.000,00

(dicansi euro settantunomila /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 02

Garage sito al piano 1 sotto-strada in via della Repubblica con diritti superficiali pari a 1/1 al sig. [REDACTED] e descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 1305 | 35 | C/6 | 4 | 19mq | Totale: 21 m ² | Euro 51,03 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Individuazione dei Confini

L'immobile confina con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti

Localizzazione :

piano interrato piazzale parcheggio pubblico sito tra via Sacconi, via della Resistenza e via della Repubblica .

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 16.500,00

(dicorsi euro sedicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 03

Garage sito al piano 1 sotto-strada in via della Repubblica con diritti superficiali pari a 1000/1000 al sig. [REDACTED] e descritti al NCEU

| Foglio | Par.la | Sub | Cat. | class | consistenza | Sup. catastale | Rendita € | Dati derivati da |
|--------|--------|-----|------|-------|-------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 11 | 1305 | 38 | C/6 | 4 | 19mq | Totale: 21 m ² | Euro 51,03 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

Individuazione dei Confini

L'immobile confina con corsia di manovra ad ovest ed altre proprietà sui restanti fronti

Localizzazione :

piano interrato piazzale parcheggio pubblico sito tra via Sacconi, via della Resistenza e via della Repubblica .

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 16.500,00

(dicorsi euro sedicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 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 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. 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 al bene pignorato;

LOTTO 1

| | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| destinazione catastale | f. 6 p.lla 735 sub 7 |
| Diritti | piena proprietà ed usufrutto 1/1 a [REDACTED] |
| Stato di possesso | Immobili nella disponibilità dell'esecutato e della famiglia composta da [REDACTED] |
| Data di scadenza per eventuale disdetta | xx |
| valore canone locativo contrattuale | xx |
| Valore di mercato locativo al momento della locazione: | xx |
| censo, livello o uso civico | xx |
| Destinazione urbanistica/ Vincoli | Zona BM2 piano di recupero del borgo marinaro |
| Condominio: quote millesimali | non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali, nè in merito alle spese annue di gestione; il condominio è composto da 3+1 proprietari che dividono le spese in quote parti uguali |
| Condominio: spese di gestione annue | Il costo medio annuo per la gestione dell'immobile si aggira in circa € 795,00 |
| Condominio: spese straordinarie deliberate | le pendenze a carico dell'immobile sub 7 a tutto il.31/12/2023 è pari a euro 355,86 |
| Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini | Non pervenute |
| Procedimenti giudiziari sul bene pignorato | Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto |
| Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi. | Vedere quesito 4 |

LOTTO 2

| | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| destinazione catastale | f. 11 p.lla 1305 sub 35 |
| Diritti | Diritti 1/1 di superficialità [REDACTED] (atto notaio Marconi 16/10/2003 - all.09) diritti di superficialità 99 anni con scadenza dicembre 2100 (atto notaio Rossi del 5/10/2009 - all.09) |
| Stato di possesso | Immobili nella disponibilità dell'esecutato non locato |
| Data di scadenza diritti di superficialità | 2/12/2100 (atto notaio Rossi del 5/10/2009 - all.09) |
| valore canone locativo contrattuale | xx |
| Valore di mercato locativo al momento della locazione: | xx |
| censo, livello o uso civico | xx |
| Destinazione urbanistica/ Vincoli | FD1- verde urbano, sport, spettacolo-spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato (art.108 delle NTA) ; FH -parcheggi ad uso pubblico (art.113 e 131 delle NTA del prg) |
| Condominio: quote millesimali | quote millesimali 26,67 |
| Condominio: spese di gestione annue | spese medie condominiali 175,00€ (media delle tre ultime annualità) |
| Condominio: spese straordinarie deliberate | Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano spese straordinarie condominiali deliberate |
| Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini | (Consuntivo 2021+2022+preventivo 2023) euro 1612,02:2=806,01 € |
| Procedimenti giudiziari sul bene pignorato | Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto |
| Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi. | Si rinvia al quesito 4 |
| Verifica convezione diritto di superficialità | Alla sottoscrizione della perizia in prima istanza non è stato possibile reperire copia della convenzione del diritto di superficie sottoscritta dal Comune di Porto San Giorgio con la società il Molino srl del 24/2/1996 registrata presso l'agenzia delle entrate di Fermo il 8/3/1999 n 1422. la copia della convenzione del 24/02/1966 è stata estratta dalla conservatoria della prov di Fermo in data 13/3/2024 a seguito di segnalazione della stessa conservatoria (allegato integrativo 09a) |

LOTTO 3

| | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| destinazione catastale | f. 11 p.lla 1305 sub 38 |
| Dritti | Dritti 1/1 di superficialità [REDACTED] (atto notaio Marconi 16/10/2003 - all.09) diritti di superficialità 99 anni con scadenza dicembre 2100 (atto notaio Rossi del 5/10/2009 - all.09) |
| Stato di possesso | Immobili nella disponibilità dell'esecutato non locato |
| Data di scadenza diritti di superficialità | 2/12/2100 (atto notaio Rossi del 5/10/2009 - all.09) |
| valore canone locativo contrattuale | xx |
| Valore di mercato locativo al momento della locazione: | xx |
| censo, livello o uso civico | xx |
| Destinazione urbanistica/ Vincoli | FD1- verde urbano, sport, spettacolo-spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato (art.108 delle NTA) ; FH -parcheggi ad uso pubblico (art.113 e 131 delle NTA del prg) |
| Condominio: quote millesimali | quote millesimali 26,67 |
| Condominio: spese di gestione annue | spese medie condominiali 175,00€ (media delle tre ultime annualità) |
| Condominio: spese straordinarie deliberate | Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano spese straordinarie condominiali deliberate |
| Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini | (Consuntivo 2021+2022+preventivo 2023) euro 1612,02:2=806,01 € |
| Procedimenti giudiziari sul bene pignorato | Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto |
| Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi. | Si rinvia al quesito 4 |
| Verifica convezione diritto di superficialità | Copia della convenzione del 24/02/1966 è stata estratta dalla conservatoria della prov di Fermo in data 13/3/2024 a seguito di segnalazione della stessa conservatoria (allegato integrativo 09a) |

QUESITO 13

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO 14

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

Allegato n.2 , allegato n.03

QUESITO 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

Allegato n.05

QUESITO 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;

Allegato n.06

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

| | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Check list |
| 2 | Rilievo fotografico |
| 3 | Verifica e rilievo dello stato attuale |
| 4 | Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie |
| 5 | Schema pubblicazione Lotti |
| 6 | Perizia di stima in formato privacy |
| 7 | Titoli autorizzativi comunali : 7/a titoli f.6 p.Ila 735 sub7 ; 7/b titoli f.11 p.Ila 1305 7/c titolo CE 4439/2001 immobile F.6 p.Ila 735 sub 7 7/d doc. dirigente in merito immobile F.11 p.Ila 1305 7/e titoli vari F.6 p.Ila 735 sub 7 |
| 8 | Estratto scheda PRG |
| 9 | Documenti vari (atti notarili, delibere etc) |
| 9a | Documento delibera convenzione 24/2/1996 |
| 10 | Certificati stato civile e residenza degli esecutati |
| 11 | Documentazione condominiale |
| 12 | Tabella coefficienti |
| 13 | Schede comparabili di zona |

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

Aggiornamento perizia
Fermo 27 marzo 2024

arch Marco Cicchinè