

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 13/2023

Procedura promossa da:

***** DATO OSCURATO *****

contro

***** DATO OSCURATO *****

G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

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

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giorgia Cecchini dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 13/2023**

CREDITORE PROCEDENTE:

*** **DATO OSCURATO** ***

*** **DATO OSCURATO** ***

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE ESECUTATO:

*** **DATO OSCURATO** ***

*** **DATO OSCURATO** ***

*** DATO OSCURATO ***

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 30/06/2023, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del 28 marzo 2023 del Notaio Frediani Viviana.

....Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Data della Trascrizione del Pignoramento: **07/02/2023** R.G. 969 R.P. 689

Pignoramento su:

diritto intera piena proprietà sui seguenti immobili nel comune di FERMO (AP) in Via Molise n. 45 scala B - NCEU fg. 32 part. 302:

- 1) **APPARTAMENTO CON CANTINA - sub.11** A/2 vani 7.0 piano S1-T int. 5
- 2) **GARAGE - sub. 24**, C/6 mq. 18 piano S1

Nell'atto di pignoramento viene indicato come intestatario dei beni:

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***

per il diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

La certificazione delle iscrizioni contro risale ad un atto di compravendita del 16/10/2002 trascritto in data 23/10/2002 n. 5597/8384 e pertanto copre il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

Ribadendo che la certificazione notarile risale alla documentazione ultraventennale, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni si riportano di seguito, per completezza, gli atti trascritti dal 23/10/2002 in poi, citati nella suddetta certificazione e riscontrati nella documentazione reperita dalla sottoscritta: non risultano ulteriori atti trascritti successivamente alla certificazione stessa del 28 marzo 2023 :

- **23/10/2002 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 16 ottobre 2002 numero 14016 di repertorio, trascritto a Fermo il 23 ottobre 2002 ai numeri 5597/8384, con il quale la *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , ha acquistato dal *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERMO (AP) censiti al NCT fg. 32 part. 207 nat. T are 20.40, NCT fg. 32 part. 209 nat. T are 0.30 e NCT fg. 32 part. 210 nat. T are 5.30.

...Con precisazione che la presente cessione è relativa ad aree non ancora di proprietà del *** DATO OSCURATO *** e produce immediatamente esclusivamente effetti obbligatori; produrrà gli effetti reali cui è preordinata ai sensi, rispettivamente del primo e del secondo comma dell'art.1478 del codice civile, quando il *** DATO OSCURATO *** avrà acquisito la proprietà dell'area dal signor *** DATO OSCURATO *** , attuale proprietario dell'area. Il *** DATO OSCURATO *** cede il diritto di proprietà sull'area sopra descritta alla *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di abitazioni economiche e popolari e loro accessori....

- **24/05/2005 - ATTO DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ** del *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** in data 24 maggio 2005 numero 704 di repertorio, trascritto a Fermo il 10 giugno 2005 ai numeri 3053/5016, con il quale al *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , pervenne dal signor *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , il diritto di intera piena proprietà sull'area di

insistenza degli immobili di cui trattasi, sita nel comune di FERMO (AP) e censita al NCT fg. 32 part. 302 nat. EU are 26.00.

- **30/06/2005 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** del NOTAIO Francesca Filauri di Ascoli Piceno rep. n. 11577/2606 trascritto a Fermo il 9 luglio 2005 ai numeri R.P. 3722 R.G. 6079.

Con tale atto *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, acquistava dalla *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERMO (AP) censiti al NCEU fg. 32 **part. 302 sub. 11** nat. A/2 vani 7.0 Via Molise snc e NCEU fg. 32 **part. 302 sub. 24** nat. C/6 mq. 18 Via Molise.

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

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

La certificazione notarile riporta, oltre ai dati del 2023 la ricostruzione della storia catastale degli immobili fino al 1994, allegando visure storiche richieste in data 27/03/2023 sui seguenti immobili siti in Fermo:

- NCEU fg. 32 **part. 302 sub. 11**
- NCEU fg. 32 **part. 302 sub. 24**
- CT fg. 32 **part. 302**
- CT fg. 32 **part. 207**
- CT fg. 32 **part. 209**

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

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

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

In base alle certificazioni fornite dall'ufficio competente su richiesta della sottoscritta si riferisce quanto segue:

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** risulta coniugato in regime di separazione dei beni. (documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.

Il Comune di Fermo, su richiesta dell'ES, ha rilasciato un certificato – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio – dal quale risulta che il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha sposato nel Comune di *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** .

ANNOTAZIONI A MARGINE del *** DATO OSCURATO *** : "...gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".
(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

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

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Compiuto questo preliminare controllo:

QUESITO 1

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

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

Il pignoramento riguarda i seguenti beni immobili:

piena proprietà delle unità immobiliari site in Fermo, Via Molise n. 45, scala B, individuati catastalmente al NCEU fg. 32 part. 302:

1) **APPARTAMENTO CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA - sub.11** A/2 vani 7.0 piano S1-T int. 5, Superficie Catastale Totale 128 m² , escluse aree scoperte 113 m², Rendita Euro 560,36

2) **GARAGE - sub. 24**, C/6 , piano S1 - consistenza mq. 18, superficie catastale mq 21, Rendita € 33,47.

I due beni fanno parte di uno stabile condominiale.
confini:

- l'appartamento al piano terra, sub 11, è circondato per i lati est e sud dalla corte di pertinenza. L'unità abitativa confina verso nord con il sub 10 di altra proprietà, verso ovest con il sub 12, pure di altra proprietà, ed in parte con l'ascensore e la scala condominiale, sub 3 b.c.n.c.. Verso est un muro di

contenimento in c.a. divide la corte di pertinenza dalla p.lla 235, area di pertinenza di un altro immobile condominiale di altra proprietà, mentre verso sud la corte di pertinenza è in adiacenza con il sub 7, un'area urbana di altra proprietà.

- La cantina, posta al piano S1 e sempre facente parte del sub 11, confina verso nord con il b.c.n.c. sub 37, rampa di manovra del piano garage, verso est con il b.c.n.c. sub 4, corridoio comune di accesso alle cantine, mentre per i lati est e ovest confina rispettivamente con i sub 10 e 12, cantine di altra proprietà.
- Il garage sub 24 confina verso nord con la rampa di accesso/manovra sub 2, b.c.n.c., verso est e ovest rispettivamente con i sub 23 e 25, garage di altra proprietà, mentre verso sud è contro-terra.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

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

LOTTO UNICO:

Piena proprietà degli immobili siti in Fermo, Via Molise n. 45, scala B, individuati catastalmente al NCEU fg. 32 part. 302:

- **sub. 11 - APPARTAMENTO CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA -A/2** vani 7.0 piano S1-T int. 5, Superficie Catastale Totale 128 m² , escluse aree scoperte 113 m², Rendita Euro 560,36

- **sub 24 - GARAGE - C/6** , piano S1 - consistenza mq. 18, superficie catastale mq 21, Rendita € 33,47.

QUESITO 2

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

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2, 3 e 6)

LOTTO UNICO:

Piena proprietà degli immobili siti in Fermo, Via Molise n. 45, scala B, individuati catastalmente al NCEU fg. 32 part. 302:

- **sub. 11 - APPARTAMENTO CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA -A/2** vani 7.0 piano S1-T int. 5, Superficie Catastale Totale 128 m² , escluse aree scoperte 113 m², Rendita Euro 560,36

- **sub 24 - GARAGE - C/6** , piano S1 - consistenza mq. 18, superficie catastale mq 21, Rendita € 33,47.

LOCALIZZAZIONE

L'edificio condominiale di cui fanno parte i beni in oggetto si trova in fondo a via Molise, una strada della contrada Santa Petronilla, quartiere posto a est del centro di

Fermo, lungo la strada che congiunge con Porto San Giorgio, a circa 2,5 km di distanza in linea d'aria dal centro della città e a circa 4 km da Porto San Giorgio. Lo stabile si trova in una zona esclusivamente residenziale, ai limiti dell'area costruita, molto tranquilla in quanto interessata esclusivamente dal traffico locale dei residenti. Il quartiere è dotato di vari servizi ed è comunque adiacente alla principale via di collegamento Fermo/Porto San Giorgio.

L'EDIFICIO

I subalterni oggetto di pignoramento (l'abitazione, con corte e cantina, ed il garage) fanno parte di uno stabile, denominato *corpo "A"*, realizzato tra il 2004 e il 2005 nel comprensorio P.E.E.P. di Santa Petronilla.

Una strada interna condominiale, b.c.n.c. sub 1, delimitata da cancello metallico carrabile a doppia anta e cancelletto pedonale, consente l'accesso, da via Molise, conducendo sia alla corsia di manovra e accesso al piano garage (ove si trova il sub 24 oggetto di perizia) sia alla scala condominiale esterna/interna con ascensore, b.c.n.c. sub 3, dalla quale si raggiungono sia l'abitazione che la cantina di pertinenza (sub 11) che la stessa rampa garage.

L'edificio, di tre piani fuori terra più uno interrato, ha struttura in c.a., solai in latero-cemento, paramento murario con mattoncino faccia-vista e tetto a falde inclinate completo di manto di tegole, canali di gronda e discendenti pluviali. I balconi sono provvisti di ringhiera in metallo e frontalini in c.a. a vista, le finestre sono in legno a doppio vetro e hanno persiane in alluminio con alette orientabili.

L'immobile appare in discrete condizioni di conservazione.

APPARTAMENTO CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA – sub 11-

L'appartamento si trova al piano terra, angolo sud est dell'edificio e ha una superficie lorda complessiva di circa 109 mq. Un portoncino blindato immette nella zona giorno di circa 42 mq, costituita da ingresso/soggiorno/pranzo e angolo cottura; la zona notte è divisa in disimpegno (mq 4,70), tre camere (mq 11,30, 15,30 e 10,10 circa), un ripostiglio (mq 3,20), un bagno con vasca (mq 6,00) dotato di finestra e un w.c. cieco con doccia (mq 4,00).

L'unità abitativa, dell'altezza interna di m 2,70, presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica originari, pareti intonacate e tinteggiate ed è dotata di impianti di tipo residenziale funzionanti, con riscaldamento autonomo con caldaia esterna a gas e termosifoni in alluminio, climatizzatori, impianto di allarme antintrusione, tv, telefono, citofono. Le finiture sono in discrete condizioni di manutenzione. Le finestre in legno a doppio vetro hanno persiane in alluminio e zanzariere. La proprietà, realizzata circa venti anni fa è abitata e si presenta in discrete condizioni di conservazione: non risulta siano state modificate o rinnovate le finiture interne e gli impianti.

La corte di pertinenza di circa 129 mq è disposta a L sui lati est e sud dell'abitazione. Al marciapiede realizzato originariamente lungo i due lati dell'immobile (circa 29 mq) è stata aggiunta una superficie pavimentata che attualmente si estende per l'intera superficie di pertinenza. Un alto muro di contenimento in c.a. delimita la corte lungo i lati est e sud separandola dalle sovrastanti proprietà a confine mentre verso ovest è presente una ringhiera metallica di affaccio sul sub 12. Nell'angolo sud-est del fabbricato sale lungo il paramento murario una batteria di tubi del metano

che servono, oltre all'unità abitativa oggetto di perizia, anche altre residenze del condominio.

La cantina, di circa 7 mq di superficie e m 2,60 di altezza interna, si trova al piano interrato S1 ed è raggiungibile mediante l'ascensore e la scala condominiali (sub 3) ed un corridoio, il sub 4, anch'esso b.c.n.c.. Una porta metallica immette nel locale cieco che ha pavimentazione in materiale ceramico, con pareti intonacate e tinteggiate ed impianto elettrico per l'illuminazione.

GARAGE- sub 24-

Il garage, di circa 18 mq di superficie e dell'altezza interna di m 2,60, è dotato di serranda metallica basculante e finestra del tipo bocca-di-lupo per l'aerazione del locale. Anche questo vano si presenta con pavimentazione in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato impianto elettrico per l'illuminazione.

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

QUESITO 3

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

L'edificio nel quale si trovano i subalterni oggetto di perizia fa parte di un piano di lottizzazione PEEP ed è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 230/2000 del 6/11/2002 pertanto non rientra tra le costruzioni contemplate nel quesito 3.

QUESITO 4

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

TITOLI ABILITATIVI (vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n°3)

In base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Fermo l'edificio di cui fanno parte i subalterni oggetto di perizia, che insiste sulla P.lla 302 del foglio 32, è rientrante in un piano PEEP ed è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 230/2000 del 6/11/2002, con inizio lavori prot. 50458, DIA per modifiche interne e lievi modifiche esterne del 6/12/2004 e richiesta di agibilità del 1/4/2005.

Inquadramento urbanistico:

ZONING: C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)
Microzonazione sismica di secondo livello

Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello

Piani Attuativi -PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)

Rischio Archeologico - Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)

Vincolo Idrogeologico - Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)

VERTIFICA DELLA CONFORMITÀ DELLE OPERE REALIZZATE

(Elaborati grafici da rilievo – allegato n°6 e documentazione SUE -allegato 3)

Dal confronto tra gli elaborati grafici del progetto approvato forniti dall'Ufficio tecnico competente del Comune di Fermo e quanto rilevato dalla sottoscritta all'atto del sopralluogo presso gli immobili da stimare, si rileva che le porzioni di immobile corrispondenti all'abitazione con cantina– sub 11- e al garage – sub 24 – sono sostanzialmente corrispondenti a quanto autorizzato salvo che per le seguenti lievi difformità relative all'abitazione – sub 11 - evidenziate nella grafica allegata e documentate mediante immagini fotografiche:

- l'accesso alla cucina è stato modificato: invece che con la porta posizionata nella zona di ingresso dell'appartamento, si accede da un ampio varco realizzato sull'altra parete, varco che rende direttamente comunicante l'angolo cottura con la zona pranzo.
- la camera angolo sud-ovest è comunicante con il ripostiglio adiacente in quanto è stato realizzato un varco che collega i due vani: i quali nel progetto autorizzato risultano indipendenti. Chiudendo il varco si potrà ripristinare la conformità dell'immobile.
- Sempre nel sub 11 si è rilevato che la corte pertinenziale è completamente pavimentata mentre il progetto autorizzato prevede solamente un marciapiede perimetrale sui due lati d'affaccio dell'abitazione (lati est e sud). Per poter regolarizzare la situazione sarebbe necessario verificare che l'intervento realizzato rientri nei limiti prescritti per la permeabilità del fondo, prendendo in esame le superfici pavimentate dell'intero complesso condominiale, cosa evidentemente non valutabile in questa sede: pertanto si ritiene opportuno considerare i costi che nella peggiore delle ipotesi si dovrebbero affrontare per la rimozione della pavimentazione realizzata senza titolo abilitativo, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto autorizzato.

Come confermato dall'Ufficio Tecnico comunale competente, trattasi di modifiche interne e opere esterne comunque regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i.. e si stima, in via presuntiva, che il costo per la regolarizzazione possa quantificarsi in

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 13/2023

complessivi € 10.500, cifra comprensiva del costo per i lavori (€ 8.000) e per le spese tecniche e la sanzione pecuniaria (€ 2.500).

Totale spese regolarizzazione: € 10.500.

QUESITO 5

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

L'esecuzione in oggetto non riguarda terreni.

QUESITO 6

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale – allegato n° 2)

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Comune di Fermo (FM) Foglio 32, p.lla 302:

APPARTAMENTO CON CANTINA - sub.11

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	302	11	1		A/2	4	7 vani	Totale: 138 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 560,36	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2020 Pratica n. AP0031668 in atti dal 08/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14872.1/2020)
Indirizzo VIA MOLISE n. 45 Scala B Interno 5 Piano S1-T												

GARAGE - sub. 24

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	302	24	1		C/6	7	18 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 33,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2020 Pratica n. AP0031680 in atti dal 08/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14884.1/2020)
Indirizzo VIA MOLISE n. 45 Scala B Piano S1												

Tali porzioni immobiliari sono servite dai seguenti subalterni BCNC:

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via molise	SNC	T			BCNC (STRADA DI ACCESSO) COMUNE AI SUB 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55
2	via molise	SNC	S1			B.C.N.C. (CORSIA DI MANOVRA GARAGES) COMUNE AI SUB 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
3	via molise	SNC	S1-T - 1-2			B.C.N.C. (SCALA ESTERNA, ANDRONE INGRESSO, SCALA INTERNA, ASCENSORE) COMUNE AI SUB 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
4	via molise	SNC	S1			B.C.N.C. (CORRIDOIO FONDACI) COMUNE AI SUB 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

Nelle visure catastali aggiornate entrambe i beni risultano intestati a:

- *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***

diritto di intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

Relativamente alle planimetrie catastali si evidenzia che sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto salvo che per alcuni dettagli di seguito indicati:

- nel sub 11 la camera angolo sud-ovest è di fatto comunicante con il ripostiglio adiacente in quanto è stato realizzato un varco che collega i due vani: nella planimetria catastale, così come nel progetto autorizzato, i due vani risultano indipendenti. Chiudendo il varco si potrà ripristinare la conformità sia catastale che urbanistica.
- Sempre nel sub 11 la corte è completamente pavimentata: la grafica catastale riporta una superficie lastricata estesa per tutta la porzione est della corte di pertinenza e limitata ad un marciapiede perimetrale sul lato sud dell'abitazione; il progetto autorizzato prevede solamente un marciapiede perimetrale sui due lati d'affaccio dell'immobile (lati est e sud).

Non si ritiene necessario effettuare modifiche o aggiornamenti della documentazione catastale.

QUESITO 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

(vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Pignoramento notificato in data 12/01/2023 e trascritto il **07/02/2023** (R.G. 969 R.P. 689) contro il Sig. *** DATO OSCURATO *** , già intestatario dei beni pignorati (Intera piena proprietà in regime di separazione dei beni) in base all'**ATTO DI**

COMPRAVENDITA del notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo del 16 ottobre 2002 numero 14016 di repertorio, trascritto a Fermo il **23 ottobre 2002** ai numeri 5597/8384.

Il caso in oggetto non riguarda comproprietari indivisi dei beni pignorati pertanto non si ritiene necessario prendere in considerazione la divisibilità del bene.

QUESITO 8

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

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Si riporta di seguito la ricostruzione delle provenienze ribadendo che la stessa certificazione notarile risale al titolo ultraventennale: ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni si riportano di seguito, per completezza, gli atti trascritti dal 23/10/2002 in poi, citati nella suddetta certificazione e riscontrati nella documentazione reperita dalla sottoscritta: non risultano ulteriori atti trascritti successivamente alla certificazione stessa del 28 marzo 2023:

- **23/10/2002 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 16 ottobre 2002 numero 14016 di repertorio, trascritto a Fermo il 23 ottobre 2002 ai numeri 5597/8384, con il quale la *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , ha acquistato dal *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERMO (AP) censiti al **NCT fg. 32 part. 207** nat. T are 20.40, **NCT fg. 32 part. 209** nat. T are 0.30 e **NCT fg. 32 part. 210** nat. T are 5.30.

...Con precisazione che la presente cessione è relativa ad aree non ancora di proprietà del *** DATO OSCURATO *** e produce immediatamente esclusivamente effetti obbligatori; produrrà gli effetti reali cui è preordinata ai sensi, rispettivamente del primo e del secondo comma dell'art.1478 del codice civile, quando il *** DATO OSCURATO *** avrà acquisito la proprietà dell'area dal signor *** DATO OSCURATO *** , attuale proprietario dell'area. Il *** DATO OSCURATO *** cede il diritto di proprietà sull'area sopra descritta alla *** DATO OSCURATO *** per la costruzione di abitazioni economiche e popolari e loro accessori. In relazione alla lettera c) del comma otto e alla lettera b) del comma tredici dell'art.35 della legge 865/71, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare sono quelle determinate nelle norme tecniche di attuazione del PEEP, dalle norme del vigente regolamento edilizio, dalla concessione edilizia che verrà rilasciata dal dirigente all'urbanistica, dalle norme igienico-sanitarie e dalle norme vigenti in materia di progettazione e realizzazione di edilizia di tipo economico e popolare. L'intervento di edilizia abitativa in argomento dovrà avere le caratteristiche tipologiche conformi alle tabelle a) e b) della convenzione tipo della Regione Marche ed annessa al regolamento n.14/83. L'intervento non dovrà possedere le caratteristiche di cui alla tabella c), anch'essa allegata al sopra citato regolamento. In relazione alla lettera d) del comma otto dell'art.35 della legge 865/71 e dell'art.4 della legge 10/77, la *** DATO OSCURATO *** si obbliga a presentare il progetto delle opere entro tre mesi dalla data del presente atto, a iniziare i lavori entro sei mesi dal rilascio della relativa concessione edilizia e ad ultimarli entro tre anni dalla data del loro inizio. Il *** DATO OSCURATO *** concedente, in base a comprovati motivi e

su richiesta della *** DATO OSCURATO *** , trasmessa ai competenti uffici comunali prima della scadenza del termine, può concedere le opportune proroghe, strettamente necessarie, al termine di inizio e ultimazione dei lavori. La cooperativa edilizia dichiara che i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ai sensi del comma otto dell'art.35 della legge 865/71, sono stati preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale con gli atti n.14 del 15.3.1976 e n.305 del 13.10.1985, e successive integrazioni, per tutte le convenzioni relative alla cessione del diritto di proprietà su aree comprese nei PEEP. La cooperativa prende atto a tutti gli effetti che con le medesime deliberazioni sono state preventivamente stabilite le sanzioni ed i casi di cui alla lettera f) del comma 8 e lettera d) del comma 13 del sopra richiamato articolo. Dichiara infine a tutti gli effetti di essere pienamente a conoscenza del contenuto delle sopra citate deliberazioni e di obbligarsi per sé e per gli aventi causa ad osservarne tutti i divieti e prescrizioni. Per quanto mancante si farà riferimento alle disposizioni vigenti in materia in fatto di trasferibilità, locazione ed alienazione degli alloggi costruiti nei piani di zona ex legge 167/1972 e successive modificazioni ed integrazioni. La convenzione vincola il cessionario e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi e oneri dalla stessa previsti per la durata di venti anni dalla data della stipulazione. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei Registri Immobiliari a spese del cessionario. Le sanzioni previste in caso di inadempienza dell'operazione, comportanti decadenza dalla cessione, risoluzione del contratto, pene pecuniarie o altre, ed il procedimento per la loro applicazione, sono disciplinate dalla leggi vigenti in materia e dalla delibera consiliare n.305 del 13.10.1975.

- **24/05/2005 - ATTO DI ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ** del *** DATO OSCURATO *** del *** DATO OSCURATO *** in data 24 maggio 2005 numero 704 di repertorio, trascritto a Fermo il 10 giugno 2005 ai numeri 3053/5016, con il quale al *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale*** DATO OSCURATO *** , pervenne dal signor *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , il diritto di intera piena proprietà sull'area di insistenza degli immobili di cui trattasi, sita nel comune di FERMO (AP) e censita al **NCT fg. 32 part. 302** nat. EU are 26.00.

- **30/06/2005 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA** del NOTAIO Francesca Filauri di Ascoli Piceno rep. n. 11577/2606 trascritto a Fermo il 9 luglio 2005 ai numeri R.P. 3722 R.G. 6079.

Con tale atto *** DATO OSCURATO *** nato a*** DATO OSCURATO *** il giorno *** DATO OSCURATO *** , codice fiscale *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, acquistava dalla *** DATO OSCURATO *** sede *** DATO OSCURATO *** codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERMO (AP) censiti al NCEU fg. 32 **part. 302 sub. 11** nat. A/2 vani 7.0 Via Molise snc e NCEU fg. 32 **part. 302 sub. 24** nat. C/6 mq. 18 Via Molise.

Nella trascrizione si precisa quanto segue:

QUADRO "B" L'UNITA' NEGOZIALE 1 IDENTIFICA LE PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI FERMO (AP), VIA MOLISE SNC, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA DELLA SCALA B, DISTINTO CON IL N.INT. 5 (CINQUE), COMPOSTO DI INGRESSO - SOGGIORNO - CUCINA, CORRIDOIO, TRE CAMERE, RIPOSTIGLIO E DUE BAGNI, CON ANNESSI LOCALE AD USO CANTINA SITO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA E CORTE ESCLUSIVA DI PERTINENZA DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA INFERIOREA MQ. 5.000 (CINQUEMILA) SITA AL PIANO TERRA, IL TUTTO CONFINANTE CON PROPRIETA' PARTE VENDITRICE PER DUE LATI, STRADA PRIVATA, SALVO ALTRI; - LOCALE AD USO AUTORIMESSA SITO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DELLA SCALA B DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI METRI QUADRATI 18 (DICIOOTTO), CONFINANTE CON PROPRIETA' PARTE VENDITRICE PER DUE LATI, CORSIA CONDOMINIALE, SALVO ALTRI. QUADRO "C" LA PARTE ASSEGNATARIA HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE NEI RELATIVI EFFETTIFORMALI E SOSTANZIALI LA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO DEL NOTAIO FRANCESCO CIUCCARELLI DI FERMO DEL 16 OTTOBRE 2002 REP.N. 14016/3209, REGISTRATA A FERMO IL 29 OTTOBRE 2002 E TRASCRISSA A FERMO IL 23 OTTOBRE 2002 AL N. 5597 DI FORMALITA' IMPEGNANDOSI A RISPETTARE LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELL'ALLOGGIO ASSEGNATO, NONCHE' A NON USARE O DISPORRE DELL'ALLOGGIO ASSEGNATOGGI IN CONTRASTO CON LA CONVENZIONE MEDESIMA E CON LA LEGGE N. 865 DEL 22 OTTOBRE 1971.

Inoltre nell'atto vengono citate le seguenti trascrizioni per metanodotto:

- trascr. n. 2740 del 29/7/69
- trascr. n. 63 del 5/1/70
- trascr. n. 4733 del 15/12/71
- trascr. n. 4857 del 8/11/89

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sugli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

1) Iscrizione nn. 1482/6083 del 9 luglio 2005 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data 30 giugno 2005, numero 11578 di repertorio

Per complessivi euro 300.000,00 di cui euro 150.000,00 per capitale, durata 30 anni

A favore:

*** DATO OSCURATO ***

Domicilio ipotecario eletto *** DATO OSCURATO ***

Contro:

*** DATO OSCURATO ***

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FERMO (AP)**

NCEU fg. 32 part. 302 sub. 11 nat. A/2 vani 7.0 Via Molise snc

NCEU fg. 32 part. 302 sub. 24 nat. C/6 mq. 18 Via Molise

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 888/3652 del giorno 11 maggio 2010 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Luciano Varriale di Fermo in data 6 maggio 2010, numero 74683/10735 di repertorio

Per complessivi euro 180.000,00 di cui euro 90.000,00 per capitale, durata 15 anni

A favore:

*** DATO OSCURATO ***

Contro (terzo datore):

*** DATO OSCURATO ***

Debitore non datore:

*** DATO OSCURATO ***

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FERMO (AP)**

NCEU fg. 32 part. 302 sub. 11 nat. A/2 vani 7.0 piano S1-T interno 5 scala B Via Molise n. 45

NCEU fg. 32 part. 302 sub. 24 nat. C/6 mq. 18 piano S1 scala B Via Molise

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 689/969 del 7 febbraio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Fermo in data 12 gennaio 2023, numero 56 di repertorio

A favore:

*** DATO OSCURATO ***

Contro:

*** DATO OSCURATO ***

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **FERMO (AP)**

NCEU fg. 32 part. 302 sub. 11 nat. A/2 vani 7.0 piano S1-T interno 5 scala B Via Molise n. 45

NCEU fg. 32 part. 302 sub. 24 nat. C/6 mq. 18 piano S1 scala B Via Molise n. 45

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

QUESITO 9

provveda l'esperto ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

Sugli immobili pignorati non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

QUESITO 10

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

VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore degli immobili si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di

conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

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

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

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

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

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

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

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	1,01
buono	1,01	
normale	1,00	
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	1,00
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI		

PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	0,99
I° COEFFICIENTE*		
CARATTERISTICHE DI ZONA		1,00
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	
Edificio a schiera	1,02	
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	0,98
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	1,00
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	1,05
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,98	
II° COEFFICIENTE*		
CARATTERISTICHE FABBRICATO		1,03
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	
medie	1,00	1,00
grandi	0,97	
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,95	

CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	1,05
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	1,03
Normale	1,00	
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	1,04
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	
VISUALE		
Di pregio	1,02	
Buona	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scadente	0,98	
Degradato	0,96	
LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	
Buono	1,00	1,00
Medio	0,98	
Scarso	0,95	
III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		1,07
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° =	I° x II° x III° =	1,00 x 1,03 x 1,07 =
COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO	C.G.M.	1,10

- prodotto tra i valori scelti per l'immobile

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

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento per ogni singolo bene l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui

prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a **€ 1.303,00**.

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

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

$$A \times B = C$$

A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C PREZZO UNITARIO DEL BENE
1,1	€ 1.303,00	€ 1.433,30

d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo del bene moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

Compendio immobiliare composto da porzioni di un immobile in Fermo, Via Molise, n. 45 – N.C.E.U. foglio 32 p.lla 302:

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE con CANTINA- sub. 11 - Cat. A/2 – P. S1- T.
- GARAGE – sub 24 – Cat. C/6 – PIANO S1

PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1- APPARTAMENTO (sub 11)			
Superficie abitazione	Mq 109	1,00	Mq 109,00
Corte di pertinenza pavimentata come da progetto autorizzato	Mq 29	0,25 fino a 25 mq (x25 mq)	Mq 6,25
		0,10 per l'eccedenza (x4 mq)	Mq 0,40

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 13/2023

corse residua	Mq 100	0,15 fino a 25 mq (x25 mq) 0,10 per l'eccedenza (x75mq)	Mq 3,75 Mq 7,5
cantina	Mq 7	0,5	Mq 3,50
Totale APPARTAMENTO con CANTINA -sub 11			Mq 130,40
2- GARAGE (sub 24)	Mq 18	0,5	Mq 9,00
Totale GARAGE - sub 24			Mq 9,00

Si procede con il calcolo del valore complessivo dei beni moltiplicando il valore unitario per le superfici commerciali, ottenendo gli importi totali ai quali vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) - e sottratte le spese (per la regolarizzazione edilizia - € 10.500- e per la redazione del certificato APE - € 500-), come di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
1 - APPARTAMENTO CON CANTINA -sub 11	130,4	1.433,30	186.902,32
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-18.690,23
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 10.500			-10.500,00
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 157.212,09

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
2 - GARAGE - sub 24	9	1433,3	12899,7
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-1289,97
VALORE DELL'IMMOBILE			€ 11.609,76

--	--

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO		
Piena proprietà degli immobili siti in Fermo, Via Molise n. 45, scala B, individuati catastalmente al NCEU fg. 32 part. 302:		VALORE €
1	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA - sub. 11- al piano S1 e T, superficie dell'abitazione 109 mq con corte di pertinenza di 129 mq e cantina di 7 mq, Cat. A/2 vani 7.0 piano S1-T int. 5, Superficie Catastale Totale 128 m ² , escluse aree scoperte 113 m ² , Rendita Euro 560,36	157.212,09
2	GARAGE – sub 5 – piano S1- consistenza mq. 18, superficie catastale mq 21, Rendita € 33,47.	11.609,76
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE		168.821,82 arrotondato a € 168.800,00

QUESITO 11

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

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO	
Piena proprietà degli immobili siti in Fermo, Via Molise n. 45 , scala B, individuati catastalmente al NCEU fg. 32 part. 302: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA - sub. 11- al piano S1 e T, superficie dell'abitazione 109 mq con corte di pertinenza di 129 mq e cantina di 7 mq, Cat. A/2 vani 7.0 piano S1-T int. 5, Superficie Catastale Totale 128 m ² , escluse aree scoperte 113 m ² , Rendita Euro 560,36; - GARAGE – sub 5 – piano S1- consistenza mq. 18, superficie catastale mq	€ 168.800,00

21, Rendita € 33,47.

- spese complessive preventivate per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e per la redazione certificato APE € 11.000.

QUESITO 12

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

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (vedi allegato n°5)

Nell'unità abitativa oggetto di perizia risulta residente il Sig. *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** insieme alla coniuge Sig.ra *** DATO OSCURATO *** e ***
DATO OSCURATO *** .

Relativamente alla situazione condominiale, in base a quanto riferito dall'Amministratore Geom *** DATO OSCURATO *** risulta quanto segue:

- l'importo delle spese gestione ordinarie annuali ammonta a circa € 550;
- non risultano pendenze relativamente alle spese degli anni 2024 e precedenti;
- sono stati richiesti dei preventivi per lavori straordinari ma al momento non sono stati ancora approvati lavori di tal genere;
- non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Si sottolinea la presenza, nella corte di pertinenza, all'angolo sud-est della parete perimetrale dell'immobile, del passaggio di tubi per l'adduzione del metano alle altre unità residenziali, nonché si ribadiscono le servitù per metanodotto citate nell'atto di assegnazione R.G. 6079 R.P. 7322 del 2005 che riporta le seguenti trascrizioni:

- trascr. n. 2740 del 29/7/69
- trascr. n. 63 del 5/1/70
- trascr. n. 4733 del 15/12/71
- trascr. n. 4857 del 8/11/89

QUESITO 13

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

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

LOTTO UNICO	
<p>Piena proprietà degli immobili siti in Fermo, Via Molise n. 45, scala B, individuati catastalmente al NCEU fg. 32 part. 302:</p> <p>- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON CORTE DI PERTINENZA E CANTINA - sub. 11- al piano S1 e T, superficie dell'abitazione 109 mq con corte di pertinenza di 129 mq e cantina di 7 mq, Cat. A/2 vani 7.0 piano S1-T int. 5, Superficie Catastale Totale 128 m², escluse aree scoperte 113 m², Rendita Euro 560,36;</p> <p>- GARAGE – sub 5 – piano S1- consistenza mq. 18, superficie catastale mq 21, Rendita € 33,47.</p> <p>- spese complessive preventivate per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e per la redazione certificato APE € 11.000.</p>	€ 168.800,00

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

Porto San Giorgio, lì 3/03/2025

Il Perito Estimatore
Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborati grafici – planimetrie stato attuale/opere in difformità