

TRIBUNALE DI FERMO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 19/2014 R.G.E.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

- Relazione di Consulenza
- Allegati

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] dell'On.le Tribunale di Fermo.

Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 19/2014 R.G.E.; Creditore Procedente: [REDACTED]; Debitore Esecutato: [REDACTED].

Il sottoscritto Ing. Marco Marzoni, avente domicilio abitativo in Montegranaro (FM), via Elpidiense Sud n.175 e studio in Fermo (FM), via Giuseppe Speranza n. 49, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A350, è stato nominato Perito in data 9 giugno 2016 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e rispondere ai sottostanti quesiti. Il sopralluogo sugli immobili è avvenuto in data 08/07/2016 alla presenza di [REDACTED].

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere depositato in cancelleria entro il termine assegnato.

1) Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei **confini** (in numero pari almeno a tre), dei **dati catastali** (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Trattasi di vari immobili tra cui una porzione di fabbricato rurale di due piani (terra e primo) con corte di pertinenza dove sono presenti un locale deposito ed un piccolo annesso per il ricovero di animali, un terreno adiacente, ubicati sui lati di Strada Lungo Ete (fabbricato al numero civico 783, catastalmente snc) in prossimità del fiume Ete Morto, poco distanti dalla Frazione Bivio Cascinare in cui è presente la principale via di comunicazione (SP 26), nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in una zona agricola compresa tra la riviera adriatica e la città di Sant'Elpidio a Mare (FM) dal centro della quale dista circa 8 Km. Oltre a questi vi è anche un terreno edificabile, ubicato lungo il lato nord di via Emilio Lusso, strada prospiciente alla parallela via Filippo Turati (SP 26), nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), compreso tra due aree edificate in una zona distante poche centinaia di metri dalla Frazione Bivio Cascinare, in zona residenziale a bassa densità abitativa con presenza di attività artigianali ed industriale.

La porzione di fabbricato rurale, composta di vani individuabili al piano terra e primo di un edificio in linea, è sita lungo Strada Lungo Ete (fabbricato al numero civico 783, catastalmente snc) a poche centinaia di metri dal fiume Ete Morto, poco distante dalla Frazione Bivio Cascinare, nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, costruito in data immemorabile e oggetto di alcune manutenzioni probabilmente intorno agli anni '30, si presenta esternamente con pareti di mattoni faccia a vista, infissi in legno, parapetti in elementi di calcestruzzo sulla terrazza al piano primo. Le fondazioni sono di tipo superficiale in muratura, la struttura portante è costituita da muratura in mattoni di laterizio, i solai di piano e di copertura in legno, quello della terrazza in c.a. (soletta di calcestruzzo armato), copertura a falde inclinate a due spioventi, con manto di copertura in coppi. Gli accessi avvengono al piano terra dal lato nord sud ed est, al piano primo dal lato sud raggiungibile mediante scala esterna, che dalla corte di pertinenza raggiungono l'ingresso principale dove è presente un cancello d'ingresso che conduce attraverso una strada in breccia alla Strada Lungo Ete.

La porzione di fabbricato risulta internamente suddiviso in vari locali, rispettivamente: al piano primo sette locali ed una terrazza, al piano terra sette locali e due annessi agricoli. Esternamente vi è una corte di pertinenza dove sono presenti un locale deposito ed un piccolo locale magazzino.

Le finiture interne sono fatiscenti in tutti i locali: i soffitti e le pareti sono intonacate al civile e parzialmente tinteggiate seppur sulle pareti si rilevano diffuse macchie di umidità o di zone con probabile presenza di

infiltrazione di acque piovane, la pavimentazione in cotto di remota fattura in tutti i locali e in calcestruzzo nella terrazza. I gradini della scala in calcestruzzo magro, apparecchi igienico - sanitari (W.C. e lavabo) assenti, infissi interni in legno o assenti; gli impianti tecnologici non efficienti (riscaldamento assente, impianto idrico assente, impianto elettrico presente solo parzialmente e a vista). I locali si trovano complessivamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Sono state riscontrate lesioni all'intradosso del solaio del locale al piano terra sottostante la terrazza con locale crollo del calcestruzzo e barre d'armatura in avanzato stato corrosivo, lievi lesioni in su alcune piattabande delle aperture esterne, talune travi lignee del solaio piano primo e di copertura in avanzato stato di degrado come anche alcuni degli architravi esistenti. Si è inoltre riscontrata una elevata deformabilità di tutti i solai di piano alla percorrenza, segno questo di un elevato rischio di possibile crollo dei solai nel tempo se non adeguatamente consolidati o messi in sicurezza, non sono state riscontrate lesioni nelle murature portanti che possano configurare cedimenti strutturali e fondali del fabbricato, le fondazioni sono di tipo superficiale in muratura.

Il locale deposito, posto a pochi metri di distanza a sud del fabbricato, si presenta privo di pareti, lamiera ondulata in copertura, struttura portante verticale e di copertura di tipo a telaio in legno, privo di fondazioni, in scadente stato conservativo e con evidente segni di dissesto, finiture assenti.

Il piccolo annesso per il ricovero di animali, in mediocre stato conservativo presenta pareti di mattoni faccia a vista che ne costituiscono la struttura portante, copertura a falde inclinate a due spioventi composta da soletta in c.a. priva di impermeabilizzazione, infissi assenti, le fondazioni sono di tipo superficiale in muratura.

La consistenza degli immobili, superficie utile lorda in cifra tonda, è circa la seguente:

- locali al piano primo: 127 mq;
- terrazza al piano primo: 7 mq;
- locali al piano terra: 165 mq;
- locale deposito (esterno al fabbricato, compreso nella corte): 77 mq.

I confini dell'immobile sono individuati su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 6 di detto Comune, così identificate: a nord Particella n.178, ad est e a sud Particella n.192, ad ovest Particella n. 54, salvo se altri o variati.

L'immobile è costituito da tre unità immobiliari, intestate al [REDACTED] proprietario per 1/9 quale bene personale e per 1/9 in comunione legale dei beni con la [REDACTED], censite catastalmente (certificazione catastale del 24/06/2016) nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune alla Strada Lungo Ete snc, p.T-1, al Foglio n.6, Particella n. 23:

- Sub. 2: locali di deposito al p.t., categoria C/2, classe 1, consistenza 163 mq, Superficie Catastale 165 mq, rendita catastale euro 244,13 (in questo sub risulta compreso planimetricamente il piccolo annesso per il ricovero di animali la cui superficie catastale tuttavia non risulta considerata);
 - Sub. 3: locale di deposito al p.t., categoria C/2, classe 1, consistenza 76 mq, rendita catastale euro 113,83;
 - Sub. 4: abitazioni di tipo civile al p.1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 134 mq (127 mq escluse aree scoperte), rendita catastale euro 184,63;
- con diritto alla corte individuata alla Particella n.23 dello stesso Foglio.

Per gli immobili descritti non sono state rinvenute le tabelle millesimali delle parti comuni e il regolamento di condominio.

Il terreno, ubicato sui lati di Strada Lungo Ete in prossimità del fiume Ete Morto, nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), attualmente risulta essere coltivato a grano, è individuato su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) di detto Comune al:

- Foglio n.6, Particella n.39, superficie mq 6800, classificato come "sem. irr. arb.", Classe 2, reddito dominicale euro 49,17, reddito agrario 42,14;
- Foglio n.6, Particella n.48, superficie mq 3370, classificato come "semin. irrig.", Classe 3, reddito dominicale euro 24,37, reddito agrario 17,40;
- Foglio n.6, Particella n.176,
 - Porz. AA superficie mq 1900, classificato come "seminativo", Classe 2, reddito dominicale euro 9,32, reddito agrario 11,78;
 - Porz. AB superficie mq 2598, classificato come "bosco misto", Classe 2, reddito dominicale euro 2,68, reddito agrario 0,40;
- Foglio n.6, Particella n.177, superficie mq 12, classificato come "bosco misto", Classe 2, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario 0,01;
- Foglio n.6, Particella n.192, superficie mq 5950, classificato come "sem. irr. arb.", Classe 1, reddito dominicale euro 52,24, reddito agrario 44,56;

intestato al Sig.:

- [redacted] proprietario per 1/9 quale bene personale e per 1/9 in comunione legale dei beni con la [redacted].

I confini dell'immobile sono individuati su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 6 di detto Comune, così identificate: a nord Particelle n.55-180-182-183-161-178-179, ad est Fiume Ete Morto, a sud in parte Fiume Ete Morto in parte Particelle n.51-58-60 ad ovest Particelle n.23-179, salvo se altri o variati.

Il terreno edificabile, ubicato lungo il lato nord di via Emilio Lusso, nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), attualmente risulta essere coltivato solo in minima parte ad ortaggi, è individuato su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) di detto Comune al Foglio n.8, Particella n.12, superficie mq 3260, classificato come "sem. irr. arb.", Classe 1, reddito dominicale euro 28,62, reddito agrario 24,41; intestato al [redacted] proprietario per 1/2 in comunione legale dei beni con la [redacted].

I confini dell'immobile sono individuati su aree riportate nel N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) al Foglio 8 di detto Comune, così identificate: a nord-est Particella n.207, a sud-est Particella n.238, a sud-ovest Particella n.233 a nord-ovest Particella n.581, salvo se altri o variati.

2) Alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.

I dati degli immobili risultanti dall'atto di acquisto, dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza corrispondono a quelli scaturiti dalla documentazione reperita presso i vari enti competenti (Agenzia del Territorio – Ufficio Prov.le di Ascoli Piceno, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune di Sant'Elpidio a Mare, certificato notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari) e risultano come indicati nel precedente quesito n.1, inoltre i dati degli immobili risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti corrispondono allo stato dei luoghi.

All'istanza di vendita avanzata dal creditore precedente, risulta prodotta in atti la seguente documentazione: certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, gli eventuali cambi di proprietà nel ventennio, le iscrizioni e le trascrizioni, gli stralci dei fogli delle mappe catastali.

3) Alla indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso la Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio:

Al momento del sopralluogo gli immobili interessati al pignoramento risultavano:

- Foglio 6, Part.lla 39-48-176-177-192 (terreno), occupato dal Sig. [redacted] secondo regolare contratto di affitto redatto per iscritto (ai sensi dell'art. 45 della Legge 203 del 03/05/1982) del 11/11/2014 (della durata di cinque anni) a decorrere dal 11/11/2014 al 10/11/2019 (allegato alla presente relazione);
- Foglio 6, Part.lla 23, Sub. 2-3-4 (porzione di fabbricato con corte di pertinenza comprendente locale deposito e piccolo annesso) non occupato;
- Foglio 8, Part.lla 12 (terreno edificabile), parzialmente occupato dal debitore e dai proprietari aventi titolo.

4) Alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, anche **successivi** rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D

Dagli accertamenti eseguiti risulta che gli immobili in esame non sono gravati dai vincoli o oneri indicati nel quesito.

5) Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo **demaniale** o appartenente al **patrimonio indisponibile** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;

Dagli accertamenti eseguiti risulta che gli immobili in esame non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile.

6) Alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o **uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di **interesse artistico, storico, archeologico o etnografico** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);

Dagli accertamenti eseguiti risulta che per gli immobili in esame i diritti sui beni del debitore esecutato sono di proprietà nella misura di quanto specificato nel precedente quesito n.1, gli stessi non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico tuttavia è emerso quanto segue:

- Foglio 6, Part.IIIa 23 (Sub.2-3-4, porzione di fabbricato con corte di pertinenza comprendente locale deposito e piccolo annesso), Particelle 39-48-176-177-192 (terreno): ricadono nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 NTA), tutela dei corsi d'acqua (art.48 NTA), rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 NTA);
- Foglio 6, Particella 23 (Sub.2-3-4, porzione di fabbricato con corte di pertinenza comprendente locale deposito e piccolo annesso) immobile identificato come "Edificio di carattere tipologico ambientale" (art.51 NTA);
- Foglio 6, Particelle 23-39-192, ricadono all'interno del sito di Bonifica d'interesse nazionale "Basso Bacino Fiume Chienti" perimetrato con D. M. Ambiente e della Tutela del Territorio del 26 febbraio 2003;
- Foglio 6, Particelle 23-39-48-176-177-192, ricadono nel perimetro del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI – aggiornamento 2016) fra le aree a rischio di esondazione classificate a rischio elevato (R3);
- Foglio 8, Particelle 12, ricade nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 NTA).

7) A fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali cause in corso per il condominio;

Per gli immobili descritti non sono state rinvenute le tabelle millesimali delle parti comuni e il regolamento di condominio.

8) Ad indicare l' attuale proprietario e precedenti proprietari risalendo al titolo di provenienza nel ventennio anteriore alla data di notifica del pignoramento, indicando espressamente se nel

ventennio è stato possibile risalire al titolo di provenienza e se vi sia continuità delle trascrizioni nel ventennio di riferimento:

Dagli accertamenti eseguiti risulta quanto segue.

Per i seguenti immobili: Foglio 6, Part.IIe 39-48-176-177-192 (terreno) e Part.IIa 23, Sub. 2-3-4 (porzione di fabbricato con corte di pertinenza comprendente locale deposito e piccolo annesso),

- alla data del 29/01/1994 gli immobili appartenevano in parti uguali ai Signori: [redacted] per 1/3; [redacted]

per 1/3; [redacted] per 1/3; giusta atto di acquisto a rogito del Notaio [redacted] in data 20/02/1954, reg.to a Fermo il 04/03/1954 al n.1690, trascritto li 11/03/1954 al n.576 r.p. e successiva divisione a stralcio a rogito Notaio [redacted] in data 12/03/1992 rep. 34267/3021, trascritto a Fermo in data 08/04/1992 al n.2216 r.p.;

- in virtù di successione a [redacted] i diritti dello stesso pari a 3/9 su detti immobili sono pervenuti a:

[redacted] per 1/9;
[redacted] per 1/9;
[redacted] per 1/9;

i Signori [redacted] suddetto e [redacted] già proprietari di 3/9 ciascuno;

- con atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] in data 12/05/1998, rep.128499, trascritto a Fermo il 04/06/1998 al n.2329 r.p., i Signori [redacted] per 3/9 e [redacted] per 1/9, hanno venduto i loro diritti su detti immobili ai Signori:

[redacted] per 2/9 in comunione legale dei beni con [redacted];
[redacted] per 2/9;

- con atto a rogito del Notaio [redacted] in data 12/05/1998, rep.128499, trascritto a Fermo in data 04/06/1998 al n.2330 r.p., il Sig. [redacted] (nato a Sant'Elpidio a Mare il 20/08/1918) ha donato i propri diritti di 3/9 su detti immobili al Sig. [redacted];

pertanto i sopra descritti immobili sono pervenuti ai Signori

[redacted] per 1/9 quale bene personale e per 2/9 in comunione legale dei beni con [redacted], [redacted] per 3/9 e [redacted] 3/9.

Per il seguente immobile: Foglio 8, Part.IIa 12 (terreno),

- alla data del 29/01/1994 apparteneva ai Signori

[redacted] per 1/2 in comunione legale dei beni con [redacted] e per 1/2 [redacted], giusta atto a rogito Notaio [redacted] in data 12/04/1980, rep.198899/11557, trascritto a Fermo il 07/05/1980 al n.2065 r.p. con il quale [redacted] lo cede e vende a [redacted] e [redacted].

Si evidenzia che nell'atto di acquisto non era stato evidenziato il regime di comunione legale del Sig. [redacted] e la quota di 1/2 sull'immobile risultava interamente a lui intestata mentre in realtà in virtù del regime matrimoniale era ricaduta in comunione legale dei beni con il coniuge Sig.ra [redacted]. Conseguentemente nel pignoramento è stata colpita la quota di 1/2.

9) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di

acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare.. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti;

Per l'immobile, identificato catastalmente al foglio n.6 particella 23, Sub. 2-3-4, costruito in data immemorabile, comunque in data antecedente al 01/09/1967, e oggetto di varie manutenzioni nel tempo, non è stata rilasciata alcuna documentazione edilizia, dal momento che allo stato attuale non risultano essere presenti abilitazioni amministrative, poiché per la data di realizzazione e l'assenza di ristrutturazioni o di manutenzioni straordinarie nel tempo successive al 01/09/1967, non necessita delle abilitazioni edilizie sopra menzionate

Per i rimanenti immobili non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche.

10) Alla valutazione complessiva dei beni, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq., del valore totale, e con arrotondamento alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insolute; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata;

Gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (giugno 2016), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti:

Foglio 6, Part.IIa 23, Sub. 2-3-4 (porzione di fabbricato con corte di pertinenza comprendente locale deposito e piccolo annesso)

Quota di 3/9 della seguente piena proprietà:

- locali al piano primo	580,00	€/mq
- terrazza al piano primo	240,00	€/mq
- locali al piano terra	580,00	€/mq
- locale deposito	190,00	€/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- locali al piano primo	127 mq x	580,00 €/mq	= €	73.660,00
- terrazza al piano primo	7 mq x	240,00 €/mq	= €	1.680,00
- locali al piano terra	165 mq x	580,00 €/mq	= €	95.700,00
- locale deposito	77 mq x	190,00 €/mq	= €	14.630,00

Totale = € 185.670,00

Quindi la quota in ragione di 3/9 della piena proprietà è pari a:

€ 61.890,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila virgola zero).

Foglio 6, Part.IIe 39-48-176-177-192 (terreno)

Quota di 3/9 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.6, Particelle n. 39-48-176-177-192 2,0630 ha x 32.000,00 €/ha = € 66.016,00

Quindi la quota in ragione di 3/9 della piena proprietà è pari a: € 22.005,33

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 22.000,00 (diconsi euro ventiduemila virgola zero).

Foglio 8, Part.IIa 12 (terreno edificabile)

Quota di 1/2 della seguente piena proprietà:

- terreno al Foglio n.8, Particella n.12, ZTI Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.), area compresa nel piano di lottizzazione approvato e convenzionato con il Comune di Sant'Elpidio a Mare, tenendo in considerazione l'Indice di fabbricabilità dell'area, la Superficie fondiaria, il Volume massimo realizzabile, si ottiene S.U.L.=1521 mq; Val.unit.=1050 €/mq x 20%=210 €/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- terreno al Foglio n.8, Particella n.12 1521 mq x 210 €/mq = € 319.410,00

Quindi la quota in ragione di 1/2 della piena proprietà è pari a: € 159.705,50

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila virgola zero).

La presente perizia, costituita da n.8 (otto) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali per attualità e storiche per immobile;
- 3) planimetrie catastali dell'immobile;
- 4) visure ipotecarie aggiornate;
- 5) visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale
- 6) certificato di destinazione urbanistica e comunicazione del comune per esito ricerca pratiche edilizie delle aree in cui ricadono i beni periziati;
- 7) contratto di affitto;
- 8) certificato storico di famiglia, certificato di residenza.

Vengono altresì depositati:

- tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale, e precisamente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con allegati gli stralci dei fogli delle mappe catastali interessate dagli immobili pignorati.

Non si sono avute perizie di parte.

Codesto elaborato peritale è stato inviato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori esecutati a mezzo posta elettronica.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse necessitare.

Fermo, lì 08/03/2017.

Il Perito
Ing. Marco Marzoni

