

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 63/2011

Procedura promossa da:

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Contro

“XXXXXXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXX ”

G.E.: Dott. Chiara D'Alfonso

C.T.U.: Geom. Sagripanti Marco

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Chiara D'Alfonso** dell'On.le Tribunale di Fermo.

Procedimento: **R. G. Esecuzione Immobiliare n. 63/2011;**

Creditore Procedente: " **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, + Creditore Intervenuto: "**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**", + Creditore Intervenuto "**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Debitori Esecutati: **Sig. xxxxxxxxxxxx**, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx (CF. xxxxxxxxxxxxxxx) e residente in xxxxxxxxxxx Via xxxxxxxxxxx n.x e xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx (CF. xxxxxxxxxxx) e residente in Porto San Giorgio Via xxxxxx n.xx

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In ottemperanza all'incarico conferitomi dal G. E. Dott. Francesco Ferretti nell'udienza del 06/07/2018, il sottoscritto **Geom. Marco Sagripanti** residente a Fermo in Via R. Rossetti n. 16 e con studio in Porto San Giorgio Via L. Galvani n. 11, iscritto all'albo dei Geometri del Circondario di Fermo con n. 652, risponde e relaziona i quesiti formulati dal Giudice.

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto esperto, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c., verificando che il creditore procedente (Ge Capital Servizi Finanziari S.p.a.) ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, datato 23/08/2011 a firma degli Avvocati Emanuele Rossi, Paolo Adriano e Loris Giostra dello studio legale "Adriano e Rossi". e depositata in cancelleria Tribunale di Fermo in data 25/08/2011.

Si precisa che:

- la certificazione risale fino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella detta certificazione;
- il creditore procedente non ha proceduto al deposito del certificato di stato civile del esecutato. Pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto all'immediata acquisizione del certificato di stato civile degli esecutati, dal quale risulta che xxxxxx si è sposato a xxxxx in data xx/xx/xxxx con xxxxxx xxxxxx in comunione dei beni, in data antecedente all'acquisto delle unita immobiliari oggetto di pignoramento che risulta in data xx/xx/xxxx e attualmente è vedovo per il decesso della xxxxxx xxxxxx in data xx/xx/xxxx. Invece xxxxxx xxxxxx è attualmente libera da ogni vincolo

matrimoniale e che l'atto di pignoramento è stato notificato correttamente ad entrambi in quanto comproprietari del bene per quota 1/2 ciascuno.

Premesso che in data 28/09/2018 è stato eseguito primo accesso sull'immobile esecutato alla presenza dell'addetto Istituto Vendite Giudiziarie Marche nominato custode giudiziario e in assenza degli esecutati o loro rappresentante.

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 trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

Pertanto si provvede a :

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e piu' 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 all'ufficio tecnico Erariale;

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Venezia n. 24 Piano Terra-rialzato interno 2 con locale Ripostiglio al Piano 1° sotto strada distinto all'UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 2, Particella 202, sub 2, categoria A/2 , classe 4 Vani 7,5 Rendita € 581,01.

Confinanti appartamento P.Terra : Signora xxxxxx xxxxxx proprietaria Appartamento sub.1 posto parte Nord del Piano Terra Rialzato e Scala Condominiale.

Confinanti locale Ripostiglio PS1°: Signora xxxxxxxx xxxxxxxx proprietaria Locale ripostiglio posto in aderenza lato nord e Sig.ri Nardi Adriano/ Gianni Paola comproprietari Garage sub 10 in aderenza lato sud, terrapieno lato Est e Corridoio condominiale lato Ovest.

- GARAGE sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via Venezia n. 26 Piano 1° sotto strada distinto all'UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 2, Particella 202, sub 11, categoria C/6, classe 4 Mq 20 Rendita € 53,71.

Confinanti Garage P.S1° : Sig.ri xxxxxxx/ xxxxxxx comproprietari Garage sub 10 in aderenza lato Est e Sig. xxxxxxxx xxxxxxx proprietario Garage sub, 12 in aderenza lato Ovest, Rampa esterna condominiale Lato Sud e Corridio condominiale lato Nord.

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- L'edificio è stato realizzato con concessione n. 2327 del 24/05/1974 dalla Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede a Porto San Giorgio Via Montegrappa n.24
- A seguito di Compravendita con atto notarile Notaio Fileni del 25/10/1984 Reg.Part. 4331 Reg. Gen.5997 la proprietà si trasferisce ai Sig.ri xxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx CF

xxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1/2 e xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, CFxxxxxxxxxxxxxxxx.

- A seguito di compravendita Notaio Ciuccarelli del 23/12/1994 Repertorio 82242 Reg. part. 5337, Reg. Gen. 7274 la proprietà si trasferisce ai Signori xxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx Cfxxxxxxxxxxxxxx prop. 1/2 e xxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx Cfxxxxxxxxxxxxxx prop. 1/2.
- A seguito della morte della Sig.ra xxxxxxxxxx xxxxxxxx in data xx/xx/xxxx, con successione del 17/12/2002 rep 97/270 trascrizione del 31/01/2003 Reg. Part. 638, Reg. Gen. 919 la proprietà passa agli eredi (marito) xxxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxx prop. 3/4 e (figlia) xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxx il xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxx prop. 1/4.

Situazione attuale dei diritti di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

L'immobile appartamento PT e Ripostiglio PS1 costituito da unica unità immobiliare con accesso dalla scala condominiale (catastalmente indicata con sub.2) non può essere suddiviso quindi da considerare come unico lotto insieme al Garage di pertinenza, raggiungibile sia esternamente da rampa di accesso con ingresso carrabile da Via Venezia e da interno con accesso pedonale da scala interna e corridoio condominiale.

2) ad una sommaria descrizione del bene , avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10DPR 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.*

Il bene oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento di civile abitazione posto su metà porzione lato Sud del Piano terra-rialzato di un condominio residenziale avente 4 piani fuori terra (T-1-2-3 Sottotetto) e 1 piano interrato sotto strada (S1), denominato "Condominio FAENZA", sito nel Comune di Porto San Giorgio in Via Venezia n. 22-24-26.

L'edificio è suddiviso in 13 unità immobiliari delle quali 7 sono appartamenti residenziali (sub.1-2-3-4-6-13-14) disposti due ogni piano Terra-Primo e Secondo più uno solo al P Terzo sottotetto. N. 6 sono garage (sub 6-7-8-9-10-11-12), posti al Piano Seminterrato. Presenti al Piano Seminterrato n. 6 Ripostigli pertinenziali alle unità abitative. Parti comuni sono Atrio e vano Scala, con ingresso civico 24, Corridoio Piano Seminterrato, per accesso dall'interno a garage e ripostigli, Rampe carrabili per accesso esterno ai garage a nord civico 22 e a sud civico 26 e Area esterna lato Est adibita a giardino.

Catastalmente nello specifico, le unità immobiliare oggetto di pignoramento sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Porto San Giorgio Foglio di mappa n. 2 Particella n. 202 sub n. 2 interno n.2 PT- PS1 Categoria A/2 Classe n.4 Vani n.7,5 Rendita catastale € 581,01 e sub. 11 PS1 Categoria C/6 Classe 4 Mq 20 Rendita € 53,71.

L'edificio di cui fa parte l'unità ha struttura portante in cemento armato, la copertura è a falde a capanna con presenza di abbaini e terrazzi su due livelli vista la presenza di abitazione su sottotetto, esternamente la

facciata è a faccia vista con balconi, sotto balconi e cornicione intonacati e tinteggiati. Parapetti in parte in muratura e in parte in ringhiera in ferro e vetri. Infissi in legno con serrandine colore bianco. Recinzione con muretto in c.a e rete metallica colore verde con paletti di sostegno in ferro. Cancelli carrabili e pedonali in ferro colore rosso. Presente su corte esterna su tutto il lato est dell'edificio un ampio e rigoglioso giardino condominiale confinante con Marciapiede ovest di Viale dei Pini.

L'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione. Sono infatti presenti segni di avvenuta messa in sicurezza di parti ammalorate e in pericolo di distacco delle strutture in c.a (frontalini-cornicione-parapetti) senza il relativo ripristino. Pertanto vista la effettiva necessità di un intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio il condominio ha già incaricato un tecnico di propria fiducia ing. xxxxx xxxxxx per redarre un computo metrico dei lavori necessari con importo totale di circa € 72.000,00. Lavori non ancora deliberati ufficialmente.

L'unità immobiliare a destinazione "ABITAZIONE DI TIPO CIVILE" (SUB 2) posta sulla parte a sud del piano Terra-rialzato ha superficie lorda di circa 120,00 mq. Presente Balcone perimetrale sulle pareti Ovest, Sud e Est con una superficie totale di circa 64,00 mq. Internamente è composta da una zona giorno con ingresso, ripostiglio/guardaroba, soggiorno, pranzo (unico locale) e angolo cottura e in una zona notte con disimpegno, bagno principale, bagno di servizio e n. 3 camere. Altezza interna di ml 2,88. Pertinenza dell'unità immobiliare abitativa (sub.2) locale ripostiglio posto al Piano seminterrato di superficie lorda circa mq 7,00.

L'unità immobiliare a destinazione "GARAGE" (SUB 11) posta a sud piano seminterrato ha superficie lorda di circa 21,00 mq.

L'appartamento è in stato di abbandono tanto che l'accesso per il sopralluogo è stato dovuto eseguire con apertura forzata del portone d'ingresso principale. Le utenze sono state staccate. Le finiture interne pur se di buona qualità presentano i segni di vetustà aggravati dallo stato di abbandono. Sono presenti pavimentazione in parquet su zona giorno e notte tranne nei bagni realizzata in ceramica. Rivestimenti di bagni angolo cottura in ceramica. Intonaco e tinteggiatura alla pareti e soffitti. Finestre in legno con doppio vetro termico e serrandine in pvc (con sollevatore elettrico). Porte interne in legno noce nazionale Radiatori in ghisa. Presente impianto di condizionamento. Attualmente l'appartamento è ammobiliato.

I balconi a livello sui lati est-Sud e Ovest presentano pavimentazione in gres originale alla costruzione, parapetti in parte con ringhiera in ferro mista a vetro e muretti in cls intonacati con copertina in marmo. mediocre lo stato di conservazione dei parapetti presenti infatti evidenti lesioni dell'intonaco e muratura che dovranno essere oggetto di manutenzione straordinaria

I locali ripostiglio e garage posti al Piano seminterrato presentano pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con qualche segno di umidità di risalita, pavimentazione interna in monocottura, porte in legno d'ingresso interno dal corridoio condominiale e per il garage serranda in lamiera basculante per l'accesso esterno carrabile. Presenti impianto di illuminazione fuori traccia. All'interno del garage presente un locale tecnico contenente la caldaia dell'appartamento soprastante.

In merito alla richiesta di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, soggetti fuori campo IVA, l'opzione IVA per l'imponibilità IVA non può essere applicata.

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.

In data 27/03/2019 il sottoscritto perito estimatore ha presentato presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto San Giorgio regolare richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione tecnica riguardante il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Da tale ispezione, risulta il fabbricato realizzato in anni successivi al 1967 e precisamente nell'anno 1974 con Licenza edilizia n. 2327 prot 4023-6005 del 24/05/1974 .

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 l'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In data 27/03/2019 il sottoscritto perito estimatore ha presentato presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto San Giorgio regolare richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione tecnica riguardante il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Da tale ispezione, risulta che il fabbricato è stato realizzato dalla Società xxxxxxxxxxxx con sede in Porto San Giorgio in Via xxxxxxxxxxx n. x con Licenza edilizia n. 2327 prot 4023-6005 del 24/05/1974 . Permesso di abitabilità/Agibilità del 10/11/1977. Primo accatastamento Prot 1280 del 21/11/1977.

Non sussistono ulteriori pratiche edilizia che interessano le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo eseguito in data 28/09/2018 si è potuto accertare che lo stato dei luoghi presenta della difformità dalla planimetria catastale attuale corrispondente allo stato autorizzato urbanisticamente, esse sono ;

1) Sull'unità immobiliare Appartamento Piano Terra-Rialzato (sub.2) è stata eseguita senza autorizzazione urbanistica una generale modifica dei divisori interni con nuova distribuzione interna, in particolare in zona giorno, demolizione del divisorio ing-soggiorno e soggiorno-pranzo, realizzazione di locale guardaroba, modifica dell'accesso alla zona notte non più dall'ingresso ma dal soggiorno con modifica del disimpegno, riduzione del locale bagno e spostamento delle porte d'ingresso camere.

2) Sull'unità Garage piano seminterrato (sub.11) realizzazione di locale tecnico in cui installata la caldaia dell'impianto termico dell'appartamento di proprietà Famiglia xxxxxxx.

Inoltre si evidenzia che nel disegno tecnico allegato alla Licenza edilizia n. 2327 prot 4023-6005 del 24/05/1974 il piano Seminterrato viene riportato in modo non conforme allo stato dei luoghi (originale della costruzione) e alle planimetrie catastali originali presentate nel 1977. Le difformità riguardano principalmente il lato sud in quanto sono rappresentati sul lato Sud/Est un Ripostiglio e un garage che in realtà costituiscono un unico locale garage sub. 10 proprietà xxxxxxx/xxxxxx, lato sud/centro Locale Caldaia e garage (porzione)che in realtà rappresentano il sub. 11 (garage oggetto di pignoramento proprietà xxxxxxxi) e infine lato Sud/Ovest rappresentato da Ripostiglio, corridoio condominiale porzione di garage altro garage che nella realtà rappresentano unico locale garage sub 12 proprietà xxxxxxx. Difformità che non modificano in volume modo rilevante il volume ma solo la divisione interna del piano seminterrato.

Dall'ispezione dell'accesso agli atti non risulta presentata nessuna pratica urbanistica e/o nessuna pratica di condono a nome degli attuali proprietari (esecutati) o a nome di quelli precedenti che abbia autorizzato tali difformità.

Tutte le difformità rilevate si identificano in modifiche interne e quindi possono essere regolarizzate urbanisticamente mediante progetto in sanatoria ai sensi art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) costo sanzione amministrativa € 1.000,00 + diritti di segreteria € 30,00 e onere tecnico composto da € 2.500,00 oneri fiscali inclusi per redazione di pratica CILA in sanatoria.

Pertanto per quando sopra esposto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e il futuro aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

Essendo l'oggetto dell'atto di pignoramento unità abitativa facente parte del Catasto edilizio urbano il sottoscritto perito estimatore non ha reputato necessario produrre il certificato di destinazione Urbanistica si attesta comunque che lo stesso ricade all'interno della zona urbanistica

del PRG vigente B1.2 Zone miste sature della città permanente ad alta densità. Regolata dall'art.68 delle NTA Variante generale PRG anno 1996.

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 di 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 ne , in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le regioni ostative;

L'unità abitativa e garage oggetto di pignoramento risulta rispettivamente censiti al nuovo catasto edilizio urbano di Ascoli Piceno al Foglio n. 2, Particella 202, sub 2, categoria A/2 , classe 4 Vani 7,5 Rendita € 581,01 e Foglio n. 2, Particella 202, sub 11, categoria C/6, classe 4 Mq 20 Rendita € 53,71. Entrambi Intestati a xxxxxxxx xxxxx nato a xxxx (xx) li xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxxxx proprietario per quota $\frac{3}{4}$ e a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx Cfxxxxxxxxxx proprietaria per $\frac{1}{4}$.

Si precisa che l'atto di pignoramento indica con esattezza i dati catastali delle unità pignorate.

La planimetria catastale agli atti è stata dal sottoscritto perito estimatore reperita dagli uffici del catasto mediante portale SISTER e risulta non conforme allo stato dei luoghi causa le difformità elencate per interventi non autorizzati descritti al punto 4. Pertanto si attesta che necessità regolarizzazione catastale mediante rilievo dell'unità immobiliare pignorata, trasferimento su cad e redazione di variazione catastale con programma ministeriale DOCFA.

Il sottoscritto perito estimatore fa richiesta di autorizzazione alla redazione delle nuove planimetria catastali delle unità immobiliari Sub2 e Sub11 oggetto di pignoramento preventivando un onorario di € 500,00 compreso di oneri fiscali e spese di diritti catastali di presentazione.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio , se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 simile per ciascuna comproprietà, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data della notifica del pignoramento del 22/02/2011 gli esecutati erano già comproprietari a seguito di compravendita rogito Ciuccarelli Lorenzo Rep. 82242 del 23/12/1994 trascrizione del 23/12/1994 Reg. Part. 5337 e Reg. Gen. 7274 in cui la proprietà veniva trasferita dai sig. ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, ai Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxx E xxxxxxx xxxxxxx . Successivamente in data 19/06/2002 a

seguito di successione Rep. 97/270 del 17/12/2002 per la morte di xxxxxxxx xxxxx alla stessa succede l'erede/figlia xxxxxxx xxxxxxx.

Tali quote di proprietà non sono divisibili in natura in quanto l'unità abitativa non è fisicamente divisibile. Pertanto non è possibile predisporre bozza di progetto di divisione.

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 indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

La provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento mediante la ricostruzione delle seguenti trascrizioni, iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data del pignoramento è costituita da :

- 1) Compravendita: La proprietà degli immobili oggetto di pignoramento nel 1984 con atto Notaio Fileni del 19/10/1984 Trascrizione del 25 /10/1984 Reg. Part. 4331 , Reg. Gen. 5997, Registrato a Fermo in data 30/10/1984 n.3514 veniva trasferita dalla ditta Costruttrice dell'immobile ,
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Porto San Giorgio Via xxxxxxxxxxxn. 4, ai Sig.ri xxxxxxx nato a xxxxxxx il xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx nata a xxxx il xx/xx/xxxx Cfxxxxxxxxx che acquistano in comunione legale quota di proprietà ½ ciascuno.
- Convenzione matrimoniale di separazione dei beni tra i Sig.ri xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx, Atto Notaio Fileni rep. 80400 del 24/10/1992. Trascrizione a favore e contro del 19/11/1992 Reg. Part. 5310, Reg. Gen. 7461.
- Compravendita in data 23/12/1994 atto del Notaio Ciuccarelli Rep. 82242 Trascrizione del 23/12/1994 Reg. Part. 5337 Reg. Gen. 7274 I signori xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx a vendono ai sig.ri xxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxx il xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx nata a xxxxxxx il xx/xx/xxxx CF xxxxxxxxxxx che acquistano in comunione dei beni per quota di proprietà ½ ciascuno.
- Iscrizione contro xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx del 13/11/1999. Reg. Part. 1990 Reg. Gen. 8375 Ipoteca Volontaria Concessione di mutuo atto Notaio Ciuccarelli Rep. 5829 del 11/11/1999. Annotazione n.1291 del 27/07/2006 Cancellazione Totale.
- Trascrizione a favore xxxxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx del 31/01/2003 Reg.Part. 638 Reg. Gen. 919 Certificato di denuncia di successione Rep.97/270 del 17/12/2002 per decesso della Sig.ra xxxxxxx xxxxxxx in data xx/xx/xxxx con cui xxxxxxx xxxxxxx (figlia) acquisisce ¼ di proprietà e xxxxxxx xxxxxxx restanti ¾ di proprietà.
- Trascrizione a favore xxxxxxx xxxxxxx del 19/11/2003 Reg. Part. 6719 Reg. Gen. 10299 tribunale di Fermo Rep Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- Iscrizione contro xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx del 21/02/2004 Reg. Part. 285 Reg. Gen. 1399 Atto Notaio Ciuccarelli Rep. 17875/4451 del 20/02/2004 Ipoteca volontaria concessione di Mutuo. Annotazione n. 893 del 29/05/2008 Cancellazione Totale.
- Iscrizione contro xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx del 04/04/2006 Registro Part. 709 Reg. Gen. 3146 atto Notaio Varriale Rep. 68760/7646 del 31/03/2006 Ipoteca volontaria da concessione di Mutuo Fondiario.
- Trascrizione contro xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx del 07/04/2011 Reg. Part. 1626 Reg. Gen. 2782 Tribunale di Fermo Rep. 335 del 25/02/2011 Atto esecutivo cautelare- Verbale di pignoramento immobili.

Lo scrivente dichiara di non avere preso visione dell'esistenza di altri vincoli, servitù o oneri gravanti su l'unità oggetto di pignoramento oltre quelli sopra già trascritti.

9) 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;

L'immobile in esame, è stato valutato 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 del bene da stimare. I valori di mercato del suddetto bene 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 lorda.

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 (**coefficienti di differenziazione**) 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, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, 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 (Settembre 2018), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti, dal Borsino immobiliare Aprile 2019 € 2.150,00 fascia media per appartamenti in ottimo stato conservativo e da OMI 2° semestre 2018 € 2.300,00 valore medio per

abitazioni civili tipo normale per zona attorno capoluogo . Pertanto valutate le caratteristiche intrinseche degli immobili che pur se in buono stato di conservazione attualmente in condizione di semi abbandono si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad **€ 2.000,00 al mq** di superficie lorda commerciale a cui applicare un coefficiente di riduzione in base alla destinazione dei locali.

Il sottoscritto perito estimatore ha accertato che l'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato CONDOMIO xxxxxxxx Via Venezia n. 24 CF xxxxxxxxxxxxxx Amministrato dalla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Porto San Giorgio Via A. Costa n. 493 la quale su mia richiesta ha inviato quadro di morosità delle unita immobiliari proprietà xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, Costituito da € 4.268,63 per spese ordinarie non pagate anni precedenti fino al 25/01/2018, più € 676,98 per quota preventiva annuale periodo 26/01/2019 – 25/01/2020 e Quota lavori straordinari messa in sicurezza edificio nel anno 2018 di € 134,70 per un totale di debito uguale a € 5.080,31

**APPARTAMENTO PIANO TERRA-RIALZATO INT.1- LOCALE RIPOSTIGLIO PS1
VIA VENEZIA N. 24 int. 2 PORTO SAN GIORGIO (FM)
FOGLIO 2 PARTICELLA 202 SUB. 2 CAT. A/2 CLASSE 4 VANI 7,5 Rendita € 581,01 .**

Valore venale di riferimento stimato 2.000,00 €/mq SUL

Superfici commerciali = Appartamento SUL mq 120,00 circa e Balconi mq 64,00 circa Locale ripostiglio PS1 mq 7,00 ;

Calcolo Valore di mercato:

Appartamento PT (incidenza 100%) €/mq 2.000,00 x 100% = € 2.000,00 x mq 120,00 = € 240.000,00
Balconi PT (incidenza 25%) €/mq 2.000,00x 25% = € 500,00 x mq 64,00 = € 32.000,00
Ripostiglio PS1 (incidenza 20%) €/mq 2.000,00x 20% = € 400,00 x mq 7,00 = € 2.800,00

Totale = € 274.800,00

DiconsiEuro Duecentosettantaquattromilaottocento/00)

**GARAGE PIANO SEMINTERRATO (PS1)
VIA VENEZIA N. 26 PORTO SAN GIORGIO (FM)
FOGLIO 2 PARTICELLA 202 SUB. 11 CAT. C/6 CLASSE 4 Mq 20 Rendita € 53,71.**

Superfici commerciali = Garage SUL mq 21,00;

Calcolo Valore di mercato:

Garage PS1 (incidenza 50%) €/mq 2.000,00 x 50% = € 1.000,00 x mq 21,00 = € 21.000,00

Totale = € 21.000,00

(diconsi Euro Ventunomila/00)

A tale valore vanno detratte la spese

- Oneri comunali regolarizzazione urbanistica in sanatoria € 1.030,00;
- Oneri Tecnici regolarizzazione urbanistica € 2.500,00;
- Oneri diritti catastali di presentazione docfa € 100,00

- Oneri tecnici redazione pratica catastale Docfa € 400,00
- Debito Condominiale esercizio 2019-2020 € 5.080,31
- Totale costi € 9.110,31

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Valore appartamento sub 2 € 274.800,00 + Garage Sub. 11 € 21.000,00 = € 295.800,00 – Costi € 9.110,31 = € 286.689,69 (euro Duecentottantaseimilaseicentottantanove/69)

- *Non sono previsti oneri /costi aggiuntivi*

10) 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;

Tenuto conto che pur se oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari distinte (abitazione e garage) il sottoscritto perito estimatore ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in unico lotto infatti la richiesta di un solo garage nella zona (periferica) è molto ridotta e quindi poco appetibile sul mercato. Allo stesso tempo l'assenza di un garage pertinenziale all'appartamento causerebbe una sicura minore appetibilità dello stesso sul mercato con relativo deprezzamento del valore e maggiore difficoltà di vendita.

Inoltre nel locale garage è presenta la CT dell'appartamento e la loro divisione creerebbe la necessità di nuova installazione di caldaia al Piano terra con inutile aumento di spese.

LOTTO A

- APPARTAMENTO PIANO TERRA-RIALZATO int.2 con LOCALE RIPOSTIGLIO PS1
FOGLIO 2 PARTICELLA 202 SUB. 2 Via Venezia n. 24 Porto San Giorgio (FM)
GARAGE PIANO SEMINTERRATO FOGLIO 2 PARTICELLA 202 SUB.
Via Venezia n. 26 Porto San Giorgio (FM)

**Valore d'asta per lotto A = € 286.689,69
(euro Duecentottantaseimilaseicentottantanove/69)**

11) 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;

L'appartamento in stato di abbandono tanto che l'accesso per il sopralluogo è stato dovuto eseguire apertura forzata del portone d'ingresso principale e L'IGV attualmente ne detiene la custodia giudiziaria.

Da una verifica fatta dal sottoscritto presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Fermo, risulta che nessun contratto di locazione sia stato depositato o registrato, sui beni oggetto di procedura esecutiva

Dal quadro economico del CONDOMIO FAENZA Via Venezia n. 24 CF 90017690448 Amministrato dalla società Panorama srl unipersonale con sede in Porto San Giorgio Via A. Costa n. 493 la quale su mia richiesta ha inviato quadro di morosità delle unita immobiliari proprietà xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, Costituito da € 4.268,63 per spese ordinarie non pagate anni precedenti fino al 25/01/2018, più € 676,98 per quota preventiva annuale periodo 26/01/2019 – 25/01/2020 e Quota lavori straordinari messa in sicurezza edificio nel anno 2018 di € 134,70 per un totale di debito uguale a € 5.080,31

Il condominio dopo aver eseguito i lavori nel 2018 di messa in sicurezza ha dato incarico ad un proprio tecnico di fiducia Ing. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx per redarre un computo metrico dei lavori necessari con importo totale di circa € 72.000,00. lavori ancora non deliberati ufficialmente.

Il condominio non si è inserito fra i creditori della presente esecuzione 63/2011.

12) 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.

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

Il Perito

Geom. Marco Sagripanti

