

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare R.G. n.54/2011

PERIZIA DI STIMA

Procedura promossa da:

MPS CESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.

(MANDATARIA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.)

contro



Perito Stimatore: Dott. Ing. Massimiliano Tarquini

G.E. Dott. Francesco Ferretti

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.N. 54/2011

CREDITORE PROCEDENTE:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. (MANDATARIA DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Tarquini Massimiliano**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A284 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato dal Giudice Esecutore Dott. F. Ferretti quale Esperto Stimatore dei beni immobili del procedimento esecutivo in oggetto in data 15/06/2018, disponendo di prestare giuramento entro 10 giorni tramite sottoscrizione con firma digitale di Atto di Giuramento ed Accettazione dell'incarico ricevuto.

Con Verbale di Giuramento del 22.06.2018 il sottoscritto **Dott. Ing. Tarquini Massimiliano** dichiarava di accettare l'incarico conferito con il compito di rispondere ai quesiti elencati nel Decreto di fissazione udienza del 15/06/2018.

Con istanza del 06.07.2018 il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha richiesto al Giudice Esecutore Dott. F. Ferretti istruzioni in merito alla prosecuzione delle operazioni peritali visto che a seguito dell'esame dei fascicoli della procedura esecutiva il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 16.02.2011, così come nell'Istanza di Vendita, depositata in Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 04.05.2011, e nella Nota di Trascrizione Immobiliare presentata all'Agenzia del Territorio in data del 30/03/2011, il bene immobile oggetto di esecuzione viene impropriamente descritto catastalmente come unica unità immobiliare, censita al foglio n.13 particella n.325 sub. 1 categoria C/3, considerato che a seguito di divisione di unità immobiliare del 31/05/2010 protocollo n.AP0121396 in atti dal 31/05/2010, precedente la data del 16.02.2011 di notifica dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, lo stesso bene immobile risulta distinto in due unità immobiliari, censite rispettivamente al foglio n.13 particella n.325 sub. 6 piano terra categoria A/2 ed al foglio n.13 particella n.325 sub. 7 piani seminterrato primo e terra categoria A/10.

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

A seguito dell'istanza di istruzioni del 06/07/2018 con comunicazione del 18.07.2018 il Giudice Esecutore Dott. F. Ferretti disponeva al sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano di completare le operazioni peritali.

Il sottoscritto **Dott. Ing. Tarquini Massimiliano** ha predisposto uno specifico fascicolo contenente gli atti e le documentazioni reperite e acquisite durante lo svolgimento delle operazioni peritali, costituente parte integrante e sostanziale ai fini delle risultanze del presente elaborato, suddiviso nei seguenti allegati:

- **Allegato I** – documentazione catastale: estratto di mappa, visura ordinaria e storica per immobile, elenco subalterni, planimetrie catastali; documentazione urbanistica: estratto PRG;
- **Allegato II** – ispezione ipotecaria delle formalità nel ventennio antecedente al pignoramento; copia atto di compravendita del Notaio Dott. Vittorio Rossetti Rep. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo con R.P. n. [REDACTED] in data [REDACTED];
- **Allegato III** – documentazione fotografica;
- **Allegato IV** – certificato di stato civile e di matrimonio del debitore esecutato;
- **Allegato V** – copia dei titoli abilitativi rilasciati e/o presentati presso lo Sportello Unico dell'Edilizia per la costruzione dei beni immobili;
- **Allegato VI** – copia della documentazione comprovante le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;
- **Allegato VII** – versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **Allegato VIII** – check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c.;
- **Allegato IX** – foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato .rtf

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha svolto le operazioni peritali attraverso l'esecuzione delle seguenti attività:

- studio dei fascicoli con esame degli atti del procedimento e della relativa documentazione;
- effettuazione di sopralluoghi presso i beni immobili oggetto del procedimento esecutivo per accertamento e verifica dell'attuale stato dei luoghi attraverso esecuzione di rilievi architettonici e planovolumetrici;
- assunzione di atti, documenti e informazioni ritenuti utili e necessari ai fini della redazione della presente elaborato peritale;
- acquisizione dell'elenco aggiornato delle visure ipotecarie, catastali, vincoli ed oneri, incidenti sui beni immobili;
- esecuzione delle analisi e delle verifiche necessarie per la formulazione delle risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, sulla scorta della documentazione acquisita e degli accertamenti effettuati nel corso delle visite di sopralluogo;
- la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei beni immobili del procedimento esecutivo.

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano riporta di seguito l'elenco cronologico delle date in cui ha svolto le operazioni peritali e le visite di sopralluogo presso i beni immobili oggetto del procedimento esecutivo:

26 giu 2018	– acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale di Fermo – Territorio Servizi Catastali di documentazione catastale inerente i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva;
29 giu 2018	– colloquio per chiarimenti ed istruzioni con il Giudice Esecutore Dott. Francesco Ferretti;
09 ago 2018	– accesso agli atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio con acquisizione dei documentazioni inerenti i titoli abilitativi presentati e/o rilasciati per la costruzione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva con i relativi elaborati progettuali;
04 sett 2018	– sopralluogo presso i beni immobili ubicati in viale Sibillini presso il comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla presenza del Funzionario dell'istituto delle Vendite Giudiziarie delle Marche Avv. Dimitri Peverini, senza possibilità di accesso;
24 gen 2019	– sopralluogo presso i beni immobili ubicati in viale Sibillini presso il comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla presenza del Funzionario dell'istituto delle Vendite Giudiziarie delle Marche Avv. Dimitri Peverini, con esecuzione dei rilievi architettonici e geometrici e raccolta della documentazione fotografica;
24 apr 2019	– sopralluogo presso i beni immobili ubicati in viale Sibillini presso il comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al fine di appurare l'affidamento di incarico ad un Amministratore Pro Tempore della gestione condominiale delle unità immobiliari in cui è suddiviso il fabbricato;
26 apr 2019	– esecuzione presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo delle visure ipotecarie e delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento inerenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva;
07 mag 2019	– richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquisito i beni immobili oggetto della procedura esecutiva;
08 mag 2019	– acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquisito i beni immobili oggetto della procedura esecutiva;
10 mag 2019	– sopralluogo presso i beni immobili ubicati in via Sibillini presso il comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla presenza del Funzionario dell'istituto delle Vendite Giudiziarie delle Marche Avv. Dimitri Peverini, con esecuzione dei rilievi architettonici e geometrici e raccolta della documentazione fotografica
18 mag 2019	– invio dell'elaborato peritale al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento

Ai fini delle risultanze del presente elaborato peritale il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ritiene sostanziale specificare quanto segue:

1. La **validità delle certificazioni acquisite** ed utilizzate ai fini della redazione del presente elaborato peritale **deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione** come indicato in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato peritale;
2. Le **verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica**, così come di **conformità dello stato dei luoghi**, sono state effettuate con riferimento ai **parametri urbanistico-edilizi indicati negli elaborati progettuali**

allegati ai titoli abilitativi assentiti, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli sovraordinati, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione degli oneri concessori ove eventualmente dovuta o l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;

3. Il valore di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare;

4. Il valore di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale in relazione altresì alla definizione univoca della tipologia di difformità edilizia ed urbanistica rilevata per variazione dell'altezza d'interpiano del piano terra, non determinabile durante le operazioni peritale della presente procedura esecutiva per impossibilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato non coinvolte nella procedura esecutiva e che richiederebbe l'affidamento di uno specifico incarico professionale di esecuzione; in particolare, in base a quanto stabilito dall'art.31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., nel caso di conferma della variazione volumetrica relativa all'intero fabbricato eseguita in variazione essenziale rispetto ai titoli edilizi assentiti sarebbe necessaria la rimozione o la demolizione dell'abuso da parte del proprietario o del responsabile dell'abuso e, in caso di inottemperanza, i beni immobili verrebbero acquisiti di diritto al patrimonio del comune con eventuale emanazione provvedimenti sanzionatori di natura economica da parte del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive – Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio (FM).

5. La stima economica dei costi relativi alle oblazioni per il conseguimento del titolo in sanatoria e/o alle sanzioni, alle spese tecnico professionali ed ai valori bollati ed ai diritti di segreteria per la presentazione e/o l'istruzione e/o il ritiro del titolo in sanatoria **deve intendersi riferita unicamente alla data del presente elaborato peritale** in ragione di eventuali variazioni delle norme e/o dei regolamenti che potrebbero intervenire a livello nazionale e/o regionale e/o comunale in merito all'inquadramento delle difformità edilizie ed al calcolo delle relative sanzioni e/o oblazioni previste, così come degli aggiornamenti delle tariffe e delle aliquote previste per la determinazione dell'incidenza del contributo di costruzione.

6. L'importo economico delle spese condominiali ha carattere non esaustivo visto che è stato desunto dalla documentazione fornita da alcuni condomini presenti nell'edificio, amministrato in autogestione dagli stessi condomini.

7. L'importo economico delle spese necessarie per la redazione e presentazione di segnalazione certificata per l'agibilità dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva con aggiornamento della planimetria catastale e redazione del necessario l'attestato di qualificazione energetica ha carattere puramente indicativo essendo relativo alle sole spese tecnico professionali necessarie per la redazione e presentazione delle suddette pratiche non essendo stato possibile acquisire tutti gli elementi necessari per

poter valutare l'entità di eventuali spese economiche necessarie per la redazione delle documentazioni e/o delle dichiarazioni e/o delle certificazioni, soprattutto di natura strutturale ed impiantistica, previste come allegati alla segnalazione certificata per l'agibilità dalla modulistica edilizia regionale approvata con D.G.R. n.670 del 20.06.2017.

8. Le misurazioni dimensionali effettuate direttamente sugli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti ed eseguite a mano tramite righello, caratterizzato da una scala metrica graduata al millimetro, per la definizione delle caratteristiche dimensionali necessarie per l'esecuzione delle verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica e di conformità dello stato dei luoghi e, nel caso di riscontro di difformità di natura edilizia ed urbanistica, per il calcolo dei costi necessari per il rilascio del titolo in sanatoria **potrebbero essere affette da tolleranze conseguenti la precisione dello strumento di misura manuale utilizzato.**

9. Prima di una eventuale alienazione dei beni immobili devono essere redatti e/o reperiti, ove esistenti, gli **Attestati di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare** nel caso in cui sia prescritto dalla vigente normativa in materia.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano risponde nel seguito ai quesiti posti nel Decreto di fissazione udienza del 15/06/2018.

QUESITI PRELIMINARI

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.

Dall'esame degli atti della procedura esecutiva il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha potuto constatare quanto segue:

- che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott. Stefano Sabatini in data 12.07.2011;
- che la suddetta certificazione notarile sostitutiva del creditore procedente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni le trascrizioni di pignoramento;
- che nella predetta certificazione notarile sostitutiva sono precisati i dati catastali attuali e storici del bene immobile pignorato;
- che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha proceduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato rilasciato dal comune di [REDACTED] (cfr. Allegato n.IV);
- che esistendo il rapporto di coniugio il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha proceduto all'acquisizione certificato di matrimonio con annesse annotazioni, rilasciato dal Comune di Porto

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Sant'Elpidio, in cui è stato celebrato (cfr. Allegato n.IV), da cui il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto dedurre quanto segue:

- il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] si sono uniti in matrimonio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in data [REDACTED];
- con Atto in data [REDACTED] del Notaio Dott. Vittorio Rossetti, data annotazione del [REDACTED], i Sig.ri [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno stipulato di adottare il regime di separazione dei beni;
- con provvedimento del Tribunale di Fermo in data [REDACTED], data di annotazione del [REDACTED], è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi;
- che alla data dell'acquisto dei beni immobili con Atto di Compravendita del Notaio Dott. Vittorio Rossetti Rep. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo con R.P. n. [REDACTED] in data [REDACTED], l'esecutato, come dichiarato dallo stesso nell'atto di compravendita (cfr. Allegato n.II), era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni a forza della stipula di Atto di separazione in data [REDACTED], annotato in data [REDACTED] successiva alla data di acquisto degli stessi beni immobili;
- che con istanza del 06.07.2018 il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha comunicato al Giudice Esecutore Dott. F. Ferretti, con contestuale richiesta di istruzioni in merito alla prosecuzione delle operazioni peritali, di aver constatato che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data [REDACTED], così come nell'Istanza di Vendita, depositata in Cancelleria del Tribunale di Fermo in data [REDACTED], e nella Nota di Trascrizione Immobiliare presentata all'Agenzia del Territorio in data del [REDACTED], il bene immobile oggetto di esecuzione viene impropriamente descritto catastalmente come unica unità immobiliare, censita al foglio n.13 particella n.325 sub. 1 categoria C/3, considerato che a seguito di divisione di unità immobiliare del 31/05/2010 protocollo n.AP0121396 in atti dal 31/05/2010, precedente la data del 16.02.2011 di notifica dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, lo stesso bene immobile risulta costituito da due unità immobiliari, censite rispettivamente al foglio n.13 particella n.325 sub. 6 piano terra categoria A/2 ed al foglio n.13 particella n.325 sub. 7 piani seminterrato primo e terra categoria A/10.

QUESITO 1

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;

I beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono relativi a due unità immobiliari, adibite ad ufficio con magazzino annesso e civile abitazione, ubicate rispettivamente nella porzione interrata del piano seminterrato ed al piano terra di un edificio plurifamiliare di civile abitazione, sito nella periferia ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in viale dei sibillini n.50 (cfr. Allegato III – foto n.1). L'unità

immobiliare adibita a civile abitazione occupa quasi interamente l'area di sedime del piano terra ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al foglio n.13 particella n.325 sub. n.6 (cfr. Allegato III – foto da n.7 a n.10). L'unità immobiliare adibita ad ufficio è ubicata nella porzione sud-est del piano terra, in diretto in collegamento con una scala interna con la porzione sud completamente interrata del piano seminterrato adibita a magazzino, ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al foglio n.13 particella n.325 sub. n.7 (cfr. Allegato III – foto n.34). L'area di terreno su cui risulta ubicato l'edificio in cui sono presenti i beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo risulta in particolare confinante (cfr. Allegato III – foto n.1):

- a sud-est con la strada comunale viale dei Sibillini;
- a nord-ovest con la strada comunale via Aspromonte;
- a nord-est con la corte esterna di un edificio limitrofo.

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ritiene che ogni unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva costituisca singolarmente un unico lotto di vendita.

QUESITO 2

Sommatoria 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

Inquadramento generale:

I beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono relativi a due unità immobiliari, adibite rispettivamente ad ufficio con magazzino annesso ed a civile abitazione, ubicate nella porzione interrata del piano seminterrato ed al piano terra di un edificio plurifamiliare di civile abitazione, sito nella periferia ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in viale dei sibillini n.50 angolo via Aspromonte. (cfr. Allegato III – foto n.1). L'edificio si sviluppa in elevazione su cinque livelli aventi la seguente destinazione in relazione a quanto il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto dedurre dall'elenco subalterni sprovvisto dell'elaborato planimetrico (cfr. Allegato I – documentazione catastale) e dagli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti:

- il piano seminterrato, la cui porzione seminterrata del lato nord è adibita a ripostigli a servizio delle unità immobiliari di civile abitazione dei piani primo e secondo, mentre la rimanente porzione completamente interrata del lato sud risulta destinata a deposito a servizio dell'unità immobiliare del piano terra adibita ad ufficio;
- il piano terra suddiviso in due unità immobiliari adibite rispettivamente ad ufficio, con deposito annesso nella porzione interrata del piano seminterrato, ed a civile abitazione;
- il piano primo e secondo entrambi suddivisi in numero due unità immobiliari di civile abitazione;
- il piano sottotetto adibito a soffitte a servizio delle unità immobiliari di civile abitazione dei piani primo e secondo.

Nell'intorno del fabbricato è presente una corte esterna condominiale, la cui porzione sud prospiciente via dei Sibillini è adibita a parcheggio all'aperto a servizio delle unità immobiliari (cfr. Allegato III – foto n.2-3), la porzione ovest prospiciente via Aspromonte è adibita a marciapiede pedonale ed a verde privato (cfr. Allegato III – foto n.3-4), la porzione nord prospiciente via Aspromonte è adibita ad ingresso carrabile per i locali del piano seminterrato (cfr. Allegato III – foto n.5), la porzione est è adibita a verde privato ed è utilizzata per la coltivazione di ortaggi (cfr. Allegato III – foto n.2, 6).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che le caratteristiche dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo non rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis art.10 D.P.R. 633/1972 e pertanto la vendita immobiliare degli stessi beni immobili non è soggetta all'imposta I.V.A..

Consistenza:

Nel successivo elenco il sottoscritto Esperto Stimatore riporta per ogni bene immobile oggetto del procedimento esecutivo le caratteristiche dimensionali rilevate nel corso delle visite di sopralluogo effettuate. Il calcolo della Superficie Totale, della Superficie Coperta e del Volume Totale sono stati effettuati in relazione a quanto prescritto dall'art.2 della L.R. n.8 del 03/05/2018 visto che il fabbricato in cui sono ubicati i beni immobili oggetto della procedura esecutiva ricade in zona urbanistica ZTR1 del PRG vigente nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM), regolamentata dagli indici edilizi di edificabilità Uf (SUL) previsti dal precedente R.E.T.. Pertanto, ai fini del calcolo dei suddetti parametri dimensionali non si è tenuto in conto delle dimensioni della Superficie Coperta (SC), della Superficie Totale (ST) e del Volume Totale (VT) della porzione del piano interrato.

Intero fabbricato in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva

- la superficie coperta SC_{ril} del fabbricato a pianta rettangolare pari a circa:

$$SC_{ril} = 19,02\text{mt} \times 11,02\text{mt} = 209,60\text{mq};$$

Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino presente nella porzione sud interrata, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 6:

- altezza netta della porzione di unità immobiliare del piano interrato $H_{netta-ri}$ pari a circa 2,15mt, misurata dall'estradosso del pavimento del piano interrato all'intradosso del solaio di piano terra;
- altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano interrato $H_{inter-ri}$ pari a circa 2,45mt, misurata dall'estradosso del pavimento del piano interrato all'estradosso del pavimento del solaio di piano terra;
- altezza netta della porzione di unità immobiliare del piano terra $H_{netta-ri}$ pari a circa 3,05mt, misurata dall'estradosso del pavimento del piano terra all'intradosso del solaio di piano primo;
- altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano terra $H_{inter-ri}$ pari a circa 3,35mt, misurata all'interno del vano scala condominiale dall'estradosso del pavimento del pianerottolo piano terra all'intradosso del pianerottolo del pavimento del piano primo, non avendo il sottoscritto Esperto

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Stimatore libero accesso alle unità immobiliari di altre proprietà del piano soprastante, non coinvolte nella procedura esecutiva;

- la superficie coperta SC_{ril} della porzione di unità immobiliare del piano terra pari a circa 34,07mq, computata considerando per intero la superficie calpestabile e lo spessore delle pareti di tamponamento esterne e dei divisori interni, nella misura del 50% le pareti divisorie adiacenti al vano scala condominiale ed all'unità immobiliare di civile abitazione; la superficie coperta SC_{ril} è riferita alla sola porzione fuori terra relativa all'unità immobiliare del piano terra;
- la superficie totale $ST-U_{interr.-ril}$ della porzione di unità immobiliare del piano interrato pari a circa 107,50mq, computata considerando per intero la superficie calpestabile e lo spessore delle pareti di tamponamento esterne e dei divisori interni, nella misura del 50% le pareti divisorie adiacenti al vano scala condominiale ed alle unità immobiliari di altra proprietà;
- la superficie totale $ST-U_{terra-ril}$ della porzione di unità immobiliare del piano terra pari a circa 34,07mq, computata considerando per intero la superficie calpestabile e lo spessore delle pareti di tamponamento esterne e dei divisori interni, nella misura del 50% le pareti divisorie adiacenti al vano scala condominiale ed all'unità immobiliare di civile abitazione.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra , contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 7:

- altezza netta del piano terra $H_{netta-ril}$ pari a circa 3,05mt, misurata dall'estradosso del pavimento del piano terra all'intradosso del solaio di piano primo;
- altezza d'interpiano del piano terra pari a circa $H_{inter-ril}$ 3,35mt, misurata all'interno del vano scala condominiale dall'estradosso del pavimento del pianerottolo piano terra all'intradosso del pianerottolo del pavimento del piano primo, non avendo il sottoscritto Esperto Stimatore libero accesso alle unità immobiliari di altre proprietà del piano soprastante, non coinvolte nella procedura esecutiva;
- la superficie coperta SC_{ril} del fabbricato pari a circa 162,66mq, computata considerando per intero la superficie calpestabile e lo spessore delle pareti di tamponamento esterne e dei divisori interni, nella misura del 50% le pareti divisorie adiacenti al vano scala condominiale ed all'unità immobiliare adibita ad ufficio;
- la superficie totale $ST-U_{ril}$ in pianta dell'unità immobiliare pari a circa 162,66mq, computata considerando per intero la superficie calpestabile e lo spessore delle pareti di tamponamento esterne e dei divisori interni, nella misura del 50% le pareti divisorie adiacenti al vano scala condominiale ed all'unità immobiliare adibita ad ufficio.

Ubicazione e caratteristiche del contesto:

Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili della procedura esecutiva è ubicato nella periferica ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM). L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale, realizzati in prossimità della strada comunale via Garda al limite

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

della zona agricola. L'area è contraddistinta da una medio-bassa densità edilizia per la presenza di diversi edifici pluripiano ed a schiera realizzati a partire circa dal 1970, caratterizzati mediamente da uno sviluppo in elevazione su due tre livelli. Tale zona risulta prossima al centro della città, alla stazione ferroviaria ed al casello autostradale di Porto Sant'Elpidio (FM), da cui dista circa 2,00 Km. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed dotata di servizi pubblici quali attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive.

Accessi all'edificio:

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono direttamente accessibili dalla corte esterna del lato sud-est prospiciente via dei Sibillini (cfr. Allegato III – foto n.7, 34).

Caratteristiche generali dell'edificio:

I beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono relativi a due unità immobiliari, adibite rispettivamente ad ufficio con magazzino annesso ed a civile abitazione, ubicate nella porzione interrata del piano seminterrato ed al piano terra di un edificio plurifamiliare di civile abitazione, sito nella periferia ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in viale dei sibillini n.50 angolo via Aspromonte. (cfr. Allegato III – foto n.1). L'edificio si sviluppa in elevazione su cinque livelli aventi la seguente destinazione in relazione a quanto il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto dedurre dall'elenco subalterni sprovvisto dell'elaborato planimetrico (cfr. Allegato I – documentazione catastale) e dagli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti:

- il piano seminterrato, la cui porzione seminterrata del lato nord è adibita a ripostigli a servizio delle unità immobiliari di civile abitazione dei piani primo e secondo, mentre la rimanente porzione completamente interrata del lato sud risulta destinata a deposito a servizio dell'unità immobiliare del piano terra adibita ad ufficio;
- il piano terra suddiviso in due unità immobiliari adibite rispettivamente ad ufficio, con deposito annesso nella porzione interrata del piano seminterrato, ed a civile abitazione;
- il piano primo e secondo entrambi suddivisi in numero due unità immobiliari di civile abitazione;
- il piano sottotetto adibito a soffitte a servizio delle unità immobiliari di civile abitazione dei piani primo e secondo.

Nella porzione sud del fabbricato è presente una scala condominiale a doppia rampa che consente l'accesso a tutti i piani. La copertura presenta un profilo a padiglione con manto di copertura in tegole in laterizio. La superficie esterna delle pareti di tamponamento è in laterizio e risulta rifinita all'esterno con intonaco del tipo civile tintecciato (cfr. Allegato III – foto da n.2 a n.6).

Caratteristiche e dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione:

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta suddivisa nei seguenti vani: il vano soggiorno pranzo (cfr. Allegato III – foto n.11), direttamente comunicante (cfr. Allegato III – foto n.12) con il vano cucina (cfr.

Allegato III – foto n.13) e con l'antibagno (cfr. Allegato III – foto n.14), a sua volta comunicante con il bagno (cfr. Allegato III – foto n.15); il vano soggiorno pranzo risulta altresì direttamente comunicante (cfr. Allegato III – foto n.16) con il disimpegno d'ingresso (cfr. Allegato III – foto n.17 e 18), il quale risulta in diretta comunicazione (cfr. Allegato III – foto n.17) con diversi vani ad uso ripostiglio (cfr. Allegato III – foto n.19, 20, 21); il vano soggiorno pranzo risulta infine direttamente comunicante (cfr. Allegato III – foto n.11) con diversi vani ad uso camere da letto (cfr. Allegato III – foto n.22, 23, 24).

La superficie interna delle pareti di tamponamento così come l'intradosso del solaio di piano primo risultano rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato (cfr. Allegato III – foto da n.11 a n.24). I divisori interni risultano essere realizzati in pannelli in cartongesso tinteggiati (cfr. Allegato III – foto da n.11 a n.24). I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle di ceramica (cfr. Allegato III – foto da n.11 a n.24). Il vano bagno risulta rivestito con piastrelle di ceramica (cfr. Allegato III – foto n.15). Gli infissi esterni e la porta d'ingresso risultano essere realizzati con montanti in alluminio e vetri singoli (cfr. Allegato III – foto da n.2 a n.10). Le porte interne risultano essere di legno tamburato (cfr. Allegato III – foto n.11), sebbene non sono presenti a chiusura di tutti i vani (cfr. Allegato III – foto n.18). Le finiture interne risultano essere di tipo civile e di qualità scarsa. I bagni risultano essere completi di tutti i sanitari e delle rubinetterie (cfr. Allegato III – foto n.15). L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico luce ed FM (cfr. Allegato III – foto n.26), impianto televisivo (cfr. Allegato III – foto n.29), impianto idrico sanitario (cfr. Allegato III – foto n.13, 14, 15), impianto di riscaldamento autonomo a radiatori (cfr. Allegato III – foto n.27) alimentato da caldaia a metano posizionata nel vano antibagno (cfr. Allegato III – foto n.25) con cronotermostato ubicato in prossimità della porta d'ingresso allo stesso vano antibagno (cfr. Allegato III – foto n.12). Il quadro elettrico è ubicato nel disimpegno d'ingresso (cfr. Allegato III – foto n.17), mentre il citofono è ubicato nel soggiorno pranzo (cfr. Allegato III – foto n.16). Nel vano cucina è presente il foro di aerazione (cfr. Allegato III – foto n.28).

Caratteristiche e dotazioni impiantistiche dell'unità immobiliare adibita ad ufficio:

L'unità immobiliare adibita ad ufficio risulta suddivisa nei seguenti vani: il vano ufficio del piano terra (cfr. Allegato III – foto n.35-36), direttamente comunicante tramite una scala interna in struttura portante in acciaio a singola rampa (cfr. Allegato III – foto n.37) al vano interrato adibito a magazzino (cfr. Allegato III – foto da n.38 a n.40).

La superficie interna delle pareti di tamponamento così come l'intradosso del solaio di piano terra risultano rifiniti con intonaco di tipo civile tinteggiato (cfr. Allegato III – foto da n.35 a n.40). Il pavimento del vano ufficio del piano terra risulta essere in piastrelle di ceramica (cfr. Allegato III – foto n.35-36), il pavimento del vano magazzino del piano interrato risulta essere realizzato in soletta in c.a. rifinita al quarzo (cfr. Allegato III – foto da n.38 a n.40). Gli infissi esterni e la porta d'ingresso risultano essere realizzati con montanti in alluminio e vetri singoli (cfr. Allegato III – da n.34 a n.36). Le finiture interne risultano essere di tipo civile e di qualità normale. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico luce ed FM (cfr. Allegato III – foto n.41 e 42), impianto telefonico (cfr. Allegato III – foto n.43), impianto idrico (cfr. Allegato III –

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

foto n.44), impianto di riscaldamento autonomo a radiatori (cfr. Allegato III – foto n.45) non alimentato da macchina termica. Il quadro elettrico è ubicato nel vano interrato adibito a magazzino (cfr. Allegato III – foto n.41).

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione:

A seguito delle visite di sopralluogo eseguite il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare che l'unità immobiliare di civile abitazione si presenta in uno stato di avanzato degrado ed abbandono viste le pessime condizioni igienico sanitarie ed il cattivo stato di manutenzione e di conservazione delle opere interne ed impiantistiche (cfr. Allegato III – foto da n.11 a n.33). Il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare altresì la presenza dei seguenti vizi e difetti:

- presenza di una macchia di umidità per infiltrazione di acqua all'intradosso del solaio di piano primo soprastante il vano soggiorno pranzo (cfr. Allegato III – foto n.30) con conseguente percolazione d'acqua sul pavimento del sottostante solaio di piano terra (cfr. Allegato III – foto n.31);
- presenza di distacchi delle piastrelle della pavimentazione (cfr. Allegato III – foto n.32);
- presenza di muffe sulla superficie interna degli architravi delle finestre imputabili a fenomeni di condensa superficiale (cfr. Allegato III – foto n.33);
- presenza di muffe sulla superficie interna delle pareti del vano antibagno e bagno imputabili a fenomeni di condensa superficiale (cfr. Allegato III – foto n.14, 15).

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare adibita ad ufficio:

A seguito delle visite di sopralluogo eseguite il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare che l'unità immobiliare adibita ad ufficio con annesso magazzino al piano interrato si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione mediocre (cfr. Allegato III – foto da n.35 a n.45). Il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto constatare altresì la presenza dei seguenti vizi e difetti:

- l'assenza della macchina termica di alimentazione dell'impianto di riscaldamento a radiatori;
- assenza di ringhiera e/o parapetto a protezione della scala di accesso al vano magazzino interrato (cfr. Allegato III – foto n.37).

QUESITO 3

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 base ai titoli abilitativi rilasciati e/o presentati presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) (cfr. allegato V) per la costruzione dell'edificio in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato che la costruzione del fabbricato è iniziata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] Pratica Edilizia n. [REDACTED] a firma del Sindaco del comune di Porto Sant'Elpidio, concessa ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un edificio.

QUESITO 4

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) i seguenti titoli abilitativi rilasciati e/o presentati (cfr. allegato V) per la costruzione dell'edificio in cui in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] Pratica Edilizia n. [REDACTED] a firma del Sindaco del comune di Porto Sant'Elpidio, concessa ai Sig.ri [REDACTED] per la costruzione di un edificio;
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] Pratica Edilizia n. [REDACTED] a firma del Sindaco del comune di Porto Sant'Elpidio, concessa alla società [REDACTED] di Sig.ra [REDACTED] per eseguire lavori di variante edificio e voltura coc. N. [REDACTED] del [REDACTED] per la costruzione edificio;
- Autorizzazione di Abitabilità del [REDACTED] a firma del Sindaco del comune di Porto Sant'Elpidio concessa alla società [REDACTED] per casa di civile abitazione realizzata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] Pratica Edilizia n. [REDACTED] e succ.;
- Rettifica di Autorizzazione di Abitabilità del [REDACTED] a firma del Sindaco del comune di Porto Sant'Elpidio concessa alla società [REDACTED] per i locali del piano terra;
- Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] Prot. n. [REDACTED] a firma del Responsabile del Settore del comune di Porto Sant'Elpidio rilasciato al Sig. [REDACTED] per mutamento di destinazione piano terra da laboratorio artigianale ad ufficio e residenza.

Il sottoscritto Esperto Stimatore riporta altresì di seguito l'elenco di ulteriori documenti che ritiene utili ai fini delle risultanze del presente elaborato peritale:

- Certificato di Collaudo Statico Prot. n. [REDACTED] redatto dall'Ing. [REDACTED] per i lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione – denuncia lavori presso Ufficio Genio Civile di Ascoli Piceno con Prot. n. [REDACTED].

Verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica e di conformità dello stato dei luoghi

In relazione agli accertamenti effettuati il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che l'edificio in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva ricade in zona classificata Omogenea ZTR1 "tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" di cui all'art. 36 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) (cfr. allegato I).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno effettuare le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica e di conformità dello stato dei luoghi relativamente ai soli beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, costituenti una ridotta porzione del fabbricato in cui risultano inseriti, non avendo libero accesso alle unità immobiliari di altre proprietà, non coinvolte nella procedura esecutiva, per reperire tutti i dati necessari per estendere le suddette verifiche all'intero edificio con particolare riferimento all'altezza, alla cubatura ed ai distacchi.

Le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica e di conformità dello stato dei luoghi sono state eseguite sulla base degli elaborati progettuali in riferimento ai quali sono stati presentati e/o rilasciati i titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato, così come di eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli sovraordinati, visionati e parzialmente acquisiti durante le operazioni peritali di accesso agli atti presso il comune di Porto Sant'Elpidio. A seguito delle verifiche e dei riscontri effettuati nel corso delle visite di sopralluogo il sottoscritto Esperto Stimatore ha appurato le seguenti difformità edilizie ed urbanistiche rispetto ai titoli abilitativi:

Intero fabbricato in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva

- incremento della superficie coperta SC del fabbricato pari a circa 0,60mq, visto che la superficie coperta di progetto SC_{prog} era prevista pari a 209,00mq mentre quella rilevata SC_{ril} è risultata pari a 209,60mq;

Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino presente nella porzione interrata sud del piano seminterrato, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 6:

- difformità in pianta per incremento della superficie coperta SC e della corrispondente superficie totale ST-U della porzione di unità immobiliare del piano terra pari a circa 0,35mq, visto che la superficie coperta di progetto SC_{prog} era prevista pari a 33,72mq mentre quella rilevata SC_{ril} è risultata pari a 34,07mq;
- difformità in pianta per incremento della superficie totale ST-U della porzione di unità immobiliare del piano interrato pari a circa 4,65mq, visto che la superficie totale di progetto $ST-U_{prog}$ era prevista pari a 102,85mq mentre quella rilevata $ST-U_{ril}$ è risultata pari a 107,50mq;
- difformità per aumento dell'altezza interna della porzione di unità immobiliare del piano interrato di circa 35cm, visto che l'altezza interna di progetto $H_{nella-prog}$ era prevista pari a 1,80mt mentre quella rilevata $H_{nclua-ril}$ è risultata pari a 2,15mt;

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

- difformità per aumento dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano interrato di circa 40cm, con conseguente aumento del volume interrato, visto che l'altezza d'interpiano di progetto $H_{inter-prog}$ era prevista pari a 2,05mt mentre quella rilevata $H_{inter-ri}$ è risultata pari a 2,45mt;
- difformità per aumento dell'altezza interna della porzione di unità immobiliare del piano terra di circa 5cm, visto che l'altezza interna di progetto $H_{netta-prog}$ era prevista pari a 3,00mt mentre quella rilevata $H_{netta-ri}$ è risultata pari a 3,05mt;
- difformità per aumento dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano terra di circa 10cm, con conseguente aumento di volume della porzione di unità immobiliare di piano terra, visto che l'altezza d'interpiano di progetto $H_{inter-prog}$ era prevista pari a 3,25mt mentre quella rilevata nel vano scala condominiale $H_{inter-ri}$ è risultata pari a 3,35mt;
- difformità prospettiche inerenti la parete controterra del lato sud della porzione di unità immobiliare del piano interrato che non risulta completamente compresa entro la linea di terra, visto che la quota altimetrica del marciapiede esterno del lato sud risulta inferiore rispetto a quella dell'intradosso del solaio di piano terra della stessa unità immobiliare;
- difformità prospettiche e planimetriche della porzione di unità immobiliare del piano terra, distribuite in modo diffuso sull'unità immobiliare per la differente rappresentazione per posizione e/o per dimensioni e/o per tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate;
- difformità delle opere interne relative alla porzione di unità immobiliare del piano terra per l'assenza dei vani antibagno e bagno a servizio dell'ufficio.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 7:

- difformità in pianta dell'unità immobiliare per incremento di circa 0,55mq della superficie coperta SC e della corrispondente superficie totale ST-U, visto che la superficie coperta di progetto SC_{prog} era prevista pari a 162,11mq mentre quella rilevata SC_{ri} è risultata pari a 162,66mq;
- difformità per aumento dell'altezza interna della porzione di unità immobiliare del piano terra di circa 5cm, visto che l'altezza interna di progetto $H_{netta-prog}$ era prevista pari a 3,00mt mentre quella rilevata $H_{netta-ri}$ è risultata pari a 3,05mt;
- difformità per aumento di circa 10cm dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano terra, con conseguente aumento di volume dell'unità immobiliare, visto che l'altezza d'interpiano di progetto $H_{inter-prog}$ era prevista pari a 3,25mt mentre quella rilevata nel vano scala condominiale $H_{inter-ri}$ è risultata pari a 3,35mt;
- difformità prospettiche e planimetriche distribuite in modo diffuso sull'unità immobiliare per la differente rappresentazione per posizione e/o per dimensioni e/o per tipologia di diversi elementi costruttivi e di alcune superfici finestrate;
- difformità delle opere interne all'unità immobiliare relativamente all'ubicazione delle pareti divisorie e dei rivestimenti delle superfici interne.

Le caratteristiche dimensionali relative alla superficie coperta, alla superficie totale ed all'altezza d'interpiano delle unità immobiliari riferite allo stato di progetto sono state desunte dal sottoscritto Esperto Stimatore dagli elaborati grafici progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti. Nei casi in cui tali caratteristiche dimensionali non sono risultate espressamente esplicitate nei suddetti elaborati grafici progettuali, con particolare riferimento allo spessore delle pareti di tamponamento, divisorie ed in comunione con il vano scala condominiale, tali dimensioni sono state desunte dal sottoscritto Esperto Stimatore tramite misurazioni a mano con righello, caratterizzato da una scala metrica graduata al millimetro, eseguite direttamente sugli stessi elaborati progettuali. Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ritiene sostanziale evidenziare che tali misurazioni eseguite manualmente potrebbero essere affette da tolleranze conseguenti la precisione dello strumento di misura manuale utilizzato.

Verifica di possibilità di sanatoria:

A seguito delle indagini effettuate il sottoscritto Esperto Stimatore non è riuscito a reperire dati attendibili che possano comprovare la data certa di realizzazione delle difformità riscontrate così come la data certa della loro ultimazione. Pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che le opere realizzate in difformità non presentano le condizioni per l'applicazione delle disposizioni del comma 6 dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.s.m.i. e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. per la presentazione di domanda di sanatoria in quanto non è possibile stabilire se le opere in difformità siano state realizzate in data antecedente al 31.03.2003.

Ai fini della verifica della possibilità di ottenimento del permesso in sanatoria secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. relativamente alle difformità inerenti il frazionamento delle due unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, effettuato a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] Prot. n. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] esecutato della procedura esecutiva, il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto presumibile desumere come data di realizzazione delle suddette difformità la data di ultimazione dei lavori di frazionamento delle due unità immobiliari risalente al giorno 29.03.2009, come risulta dalla comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] (cfr. allegato V).

Ai fini della verifica della possibilità di ottenimento del permesso in sanatoria secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. relativamente alle difformità inerenti l'aumento dell'altezza d'interpiano della porzione interrata dell'unità immobiliare adibita ad uffici, il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto presumibile desumere come data di realizzazione della suddetta difformità la data di rilascio della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] Pratica Edilizia n. [REDACTED] per esecuzione di lavori di variante per la costruzione del fabbricato risalente al giorno [REDACTED] (cfr. allegato V).

In merito alla verifica di possibilità di sanatoria delle difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate rispetto ai titoli abilitativi assenti il sottoscritto Esperto Stimatore reputa quanto segue:

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Intero fabbricato in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva

- la difformità per incremento della superficie coperta SC del fabbricato non costituisca parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi non eccedendo il 2 per cento delle misure progettuali, fatti comunque salvi i diritti di terzi, in relazione a quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., visto che la sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 04545/2014 risulta privilegiare la doppia valenza applicativa delle variazioni, cioè estesa anche all'intero fabbricato oltre che alla singola unità immobiliare; il sottoscritto Esperto Stimatore non ha potuto appurare se tale variazione ha determinato una riduzione della misura dei distacchi dai fabbricati limitrofi e dai confini di proprietà visto che:
 - nelle planimetrie dei progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dallo Sportello Unico del comune di Porto Sant'Elpidio non vengono esaustivamente indicate le misure dei distacchi dai fabbricati limitrofi;
 - i confini di proprietà non sono materializzati in situ tramite termini identificativi, la cui definizione comporterebbe la necessità di una complessa procedura di riconfinamento con necessità, oltre che all'affidamento di uno specifico incarico professionale di esecuzione, della partecipazione congiunta di tutti i proprietari confinanti.

Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino presente nella porzione interrata sud del piano seminterrato, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 6:

- la difformità per incremento della superficie coperta SC della porzione di unità immobiliare del piano terra non costituisca parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi non eccedendo il 2 per cento delle misure progettuali, fatti comunque salvi i diritti di terzi, in relazione a quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.;
- la difformità per incremento della superficie totale ST-U della porzione di unità immobiliare del piano interrato e le difformità prospettiche rilevate distribuite in modo diffuso sulla porzione di unità immobiliare del piano terra siano inquadrabili negli interventi eseguiti in assenza dalla segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.. L'entità economica della sanzione pecuniaria minima risulta pari ad € 516,00 in riferimento a quanto prescritto dallo stesso comma 4 dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., fatte salve eventuali maggiorazioni della sanzione pecuniaria stabilite dal Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio;
- la difformità per aumento dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano interrato possa ottenere il permesso in sanatoria secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. visto che tale difformità risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, con riferimento alla data presunta dallo scrivente relativa al giorno 29.03.2009, sia al momento della presentazione della

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

domanda. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato di seguito i costi necessari per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'entità della relativa oblazione:

- ✓ l'entità economica dell'oblazione risulta pari al contributo di costruzione in misura doppia secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.; ai fini del calcolo del contributo di costruzione il sottoscritto Esperto Stimatore ha definito le seguenti grandezze dimensionali:

- l'incremento del volume della porzione interrata adibita a deposito, necessario per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta pari al 25% dell'incremento di volume complessivo corrispondente a $107,50\text{mq} \times (2,45\text{mt} - 2,05\text{mt}) \times 0,25 = 10,75\text{mc}$;
- l'incremento del volume della porzione interrata oggetto d'intervento di ampliamento, necessario per il calcolo del costo di costruzione, risulta pari all'incremento di volume complessivo corrispondente a $107,50\text{mq} \times (2,45\text{mt} - 2,05\text{mt}) = 43,00\text{mc}$.

In riferimento alla Delibera Consigliare n.2 del 28.01.2012 del comune di Porto Sant'Elpidio, relativa all'aggiornamento delle tariffe base per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il sottoscritto Esperto Stimatore ha dedotto i seguenti importi economici unitari:

- importo economico unitario degli oneri di urbanizzazione primaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a €/mc 8,33;
- importo economico unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a €/mc 7,45;
- costo di costruzione unitario per interventi di ampliamento pari a €/mc 127,79.

In riferimento a quanto attualmente stabilito dal regolamento del comune di Porto Sant'Elpidio il sottoscritto Esperto Stimatore ha dedotto che il valore dell'aliquota da applicare al costo di costruzione risulta pari alla percentuale del 5,00%.

In riferimento alle grandezze dimensionali calcolate, agli importi economici unitari ed alle aliquote dedotti il sottoscritto Esperto Stimatore ha calcolato i seguenti importi economici complessivi:

- importo economico complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a $10,75\text{mc} \times 8,33\text{€/mc} = \text{€ } 89,55$;
- importo economico complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a $10,75\text{mc} \times 7,45\text{€/mc} = \text{€ } 80,09$;
- importo economico complessivo del costo di costruzione per interventi di ampliamento pari a $43,00\text{mc} \times 127,79\text{€/mc} \times 0,05 = \text{€ } 274,75$.

In riferimento agli importi economici complessivi il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che l'importo economico dell'oblazione risulti pari a:

importo economico oblazione = $2 \times (\text{€ } 89,55 + \text{€ } 80,09 + \text{€ } 274,75) = \text{€ } 888,78$;

- la difformità per incremento dell'altezza d'interpiano della porzione di unità immobiliare del piano terra possa essere inquadrabile tra gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire secondo

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., eccedendo il 2 per cento delle misure progettuali dell'altezza d'interpiano della stessa unità immobiliare. Il sottoscritto esperto stimatore non esclude la possibilità che tale difformità possa essere riscontrata anche nei rimanenti livelli presenti nell'edificio e ritiene che, con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 rispetto all'aumento di volume complessivo del fabbricato, non sia possibile stabilire se la stessa difformità per variazione dell'altezza d'interpiano possa essere diversamente definibile come di tipo essenziale rispetto al titolo abilitativo assentito. Al fine della sua definizione il sottoscritto Esperto Stimatore dovrebbe avere libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, sebbene non coinvolte nella procedura esecutiva, per reperire tutti i dati necessari per poter effettuare le necessarie verifiche, per la cui definizione sarebbe necessario l'affidamento di uno specifico incarico professionale. Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore reputa che non sia possibile esprimersi in maniera oggettiva sulla natura della difformità riscontrata inerente l'aumento d'altezza d'interpiano e che non sia possibile pronunciarsi in merito all'adozione di eventuali interventi di rimozione o ripristino e/o provvedimenti sanzionatori di natura pecuniaria e/o procedure in sanatoria. Nel caso in cui tale difformità fosse unicamente inquadrabile come parziale difformità dal titolo abilitativo, in base a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, visto che lo scrivente reputa che la demolizione dell'opera abusiva non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità dell'edificio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che si debba applicare la sanzione pecuniaria il cui importo economico è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, essendo l'opera adibita ad uso diverso da quello residenziale, fatti salvi eventuali diversi provvedimenti sanzionatori e/o sanzioni economiche del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive del comune di Porto Sant'Elpidio (FM). Ai fini della valutazione del valore venale del bene immobile il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno fare riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativi al 2° semestre 2018. In particolare, per immobili ad uso uffici in stato conservativo di tipo normale ubicati nella fascia urbana periferica del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) il valore di mercato medio risulta pari a €/mq 1.350,00. Al fine della determinazione del valore venale in relazione alla volumetria del bene immobile il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno dividere il valore venale stimato per la dimensione dell'altezza d'interpiano della porzione di piano terra rilevata pari a 3,35mt. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato il seguente valore venale del bene immobile:

$$V_v = 1.350,00 \text{ €/mq} / 3,35\text{mt} = 402,99 \text{ €/mc}$$

Sulla base della precedente valutazione di mercato, con riferimento alla consistenza della violazione di volume per maggiore altezza d'interpiano della porzione di piano terra, il sottoscritto Esperto Stimatore ha determinato il seguente importo economico della sanzione economica da applicare:

$$\begin{aligned} ST-U_{\text{ril-terra}} \times (H_{\text{inter-ril}} - H_{\text{inter-prog}}) \times V_v \times 2 &= 34,07\text{mq} \times (3,35\text{mt} - 3,25\text{mt}) \times 402,99 \text{ €/mc} \times 2 = \\ &= \text{€ } 2.745,97; \end{aligned}$$

- la difformità delle opere interne relative alla porzione di unità immobiliare del piano terra per l'assenza dei vani antibagno e bagno a servizio dell'ufficio non possano essere oggetto di sanatoria secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. visto che non risultano ammissibili secondo l'attuale disciplina igienico sanitaria vigente; pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che tali difformità siano inquadrabili negli interventi eseguiti in parziale difformità secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.; pertanto, in relazione a quanto indicato dal comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che sia necessario provvedere alla rimozione della parziale difformità tramite il ripristino dei vani antibagno e bagno, visto che l'intervento può essere effettuato senza il pregiudizio della parte eseguita in difformità; il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno stimare a corpo i costi necessari per il ripristino del vano antibagno e bagno valutabili nella spesa economica complessiva pari ad € 10.000,00;
- la difformità prospettica inerente la parete controterra del lato sud della porzione di unità immobiliare del piano interrato, che non risulta completamente compresa entro la linea di terra, non possa essere oggetto di sanatoria secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. visto che determina un aumento della superficie totale del piano seminterrato non ammissibile dall'attuale vigente disciplina urbanistica ed edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio; pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore reputa che tale difformità sia inquadrabile negli interventi eseguiti in parziale difformità secondo quanto indicato dal comma 1 dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.; pertanto, in relazione a quanto indicato dal comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che sia necessario provvedere alla rimozione della parziale difformità tramite il reinterro della stessa parete controterra visto che l'intervento può essere effettuato senza il pregiudizio della parte eseguita in difformità; il sottoscritto Esperto Stimatore ha reputato opportuno stimare a corpo i costi necessari per il reinterro della parete controterra del lato sud nella spesa economica pari ad € 3.000,00; *il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno altresì precisare che tale spesa economica è puramente indicativa e potrebbe non rappresentare l'effettivo costo dell'intervento di eliminazione della difformità, visto oltretutto che tale intervento dovrà essere effettuato sulla corte esterna a seguito del rilascio del consenso da parte di tutti i condomini.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato di seguito i costi relativi alle spese tecnico professionali per la redazione e la presentazione della domanda di sanatoria in riferimento all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. così come alla spesa economica dei relativi diritti di segreteria e valori bollati:

- ✓ l'entità economica dei valori bollati necessari per la presentazione della domanda di sanatoria risulta pari a numero due marche da bollo da € 16,00 ognuna, per un importo complessivo pari a € 32,00;
- ✓ l'entità economica delle spese di segreteria necessarie per la presentazione della domanda di sanatoria risulta pari a € 100,00;

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

- ✓ l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per l'esecuzione delle indagini di rilievo in situ, per la redazione degli elaborati progettuali, per la redazione e la presentazione della domanda di sanatoria è stimabile in un importo economico complessivo pari a € 2.000,00;

Pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il costo complessivo per il conseguimento del titolo in sanatoria, per l'esecuzione dei lavori per la rimozione delle parziale difformità e per l'applicazione della sanzione pecuniaria per la fiscalizzazione della parziale difformità risulti pari a:

$$€ 888,78 + € 2.745,97 + € 10.000,00 + € 3.000,00 + € 32,00 + € 100,00 + € 2.000,00 = € 18.766,75$$

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene infine che a seguito del conseguimento del titolo in sanatoria sia opportuno presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio la segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare con aggiornamento della planimetria catastale e redazione del necessario l'attestato di qualificazione energetica, visto altresì che lo scrivente non è riuscito a reperire tale documentazione a seguito degli accertamenti eseguiti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno stimare di seguito i costi relativi alle sole spese tecnico professionali necessarie per la redazione e presentazione delle suddette pratiche visto che non è in possesso di tutti gli elementi necessari per poter valutare l'entità delle eventuali spese economiche necessarie per la redazione delle documentazioni e/o delle dichiarazioni e/o delle certificazioni, soprattutto di natura strutturale ed impiantistica, previste come allegati alla segnalazione certificata per l'agibilità dalla modulistica edilizia regionale approvata con D.G.R. n.670 del 20.06.2017, per la cui definizione sarebbero necessarie specialistiche competenze che richiederebbero l'affidamento di uno specifico incarico professionale:

- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 500,00;
- l'entità economica delle spese dei diritti di segreteria previsti per la presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare risulta pari a € 60,00;
- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione e la presentazione della pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 300,00;
- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione e la presentazione della pratica catastale inerente l'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni inerente l'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 300,00;
- l'entità economica delle spese dei diritti di segreteria catastali previsti per la presentazione della pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare risulta pari a € 50,00;
- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione dell'attestato di qualificazione energetica da allegare alla segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 300,00.

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il costo complessivo delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione e la presentazione segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare con aggiornamento della planimetria catastale e redazione dell'attestato di qualificazione energetica risulti pari a:

€ 500,00 + € 60,00 + € 300,00 + € 300,00 + € 50,00 + € 300,00 = € 1.510,00

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno mettere in evidenza che tale spesa economica è puramente indicativa e potrebbe non rappresentare l'effettivo costo di tutte le attività e/o documentazioni necessarie per la segnalazione certificata per l'agibilità dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva.

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra , contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 7:

- la difformità per incremento della superficie coperta SC della porzione di unità immobiliare del piano terra non costituisca parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi non eccedendo il 2 per cento delle misure progettuali, fatti comunque salvi i diritti di terzi, in relazione a quanto indicato dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.;
- la difformità per incremento dell'altezza d'interpiano possa essere inquadrabile tra gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., eccedendo il 2 per cento delle misure progettuali dell'altezza d'interpiano della stessa unità immobiliare. Il sottoscritto esperto stimatore non esclude la possibilità che tale difformità possa essere riscontrata anche nei rimanenti livelli presenti nell'edificio e ritiene che, con riferimento a quanto prescritto altresì dal comma b) dell'art.8 della L.R. del 20 aprile 2015 n.17 rispetto all'aumento di volume complessivo del fabbricato, non sia possibile stabilire se la stessa difformità per variazione dell'altezza d'interpiano possa essere diversamente definibile come di tipo essenziale rispetto al titolo abilitativo assentito. Al fine della sua definizione il sottoscritto Esperto Stimatore dovrebbe avere libero accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato, sebbene non coinvolte nella procedura esecutiva, per reperire tutti i dati necessari per poter effettuare le necessarie verifiche, per la cui definizione sarebbe necessario l'affidamento di uno specifico incarico professionale. Pertanto, il sottoscritto esperto stimatore reputa che non sia possibile esprimersi in maniera oggettiva sulla natura della difformità riscontrata inerente l'aumento d'altezza d'interpiano e che non sia possibile pronunciarsi in merito all'adozione di eventuali interventi di rimozione o ripristino e/o provvedimenti sanzionatori di natura pecuniaria e/o procedure in sanatoria. Nel caso in cui tale difformità fosse unicamente inquadrabile come parziale difformità dal titolo abilitativo, in base a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, visto che lo scrivente reputa che la demolizione dell'opera abusiva non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità dell'edificio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che si debba applicare la sanzione pecuniaria il cui importo economico è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, essendo l'opera adibita ad

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

uso diverso da quello residenziale, fatti salvi eventuali diversi provvedimenti sanzionatori e/o sanzioni economiche del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio (FM). Ai fini del calcolo del contributo di costruzione il sottoscritto Esperto Stimatore ha definito le seguenti grandezze dimensionali:

- l'incremento del volume della porzione fuori terra adibita a civile abitazione, necessario per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta pari al 100% dell'incremento di volume complessivo e risulta pari a

$$ST-U_{ril} \times (H_{inter-ril} - H_{inter-prog}) = 162,66mq \times (3,35mt - 3,25mt) \times 1,00 = 16,27mc;$$

- l'incremento del volume di porzioni fuori terra oggetto di interventi di ampliamento, necessario per il calcolo del costo di costruzione, risulta pari all'incremento di volume complessivo pari a

$$ST-U_{ril} \times (H_{inter-ril} - H_{inter-prog}) = 162,66mq \times (3,35mt - 3,25mt) \times 1,00 = 16,27mc;$$

In riferimento alla Delibera Consigliare n.2 del 28.01.2012 del comune di Porto Sant'Elpidio, relativa all'aggiornamento delle tariffe base per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il sottoscritto Esperto Stimatore ha dedotto i seguenti importi economici unitari:

- importo economico unitario degli oneri di urbanizzazione primaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a €/mc 8,33;
- importo economico unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a €/mc 7,45;
- costo di costruzione unitario per interventi di ampliamento pari a €/mc 127,79.

In riferimento al Regolamento Regionale n.9/1979 il sottoscritto Esperto Stimatore ha definito i seguenti parametri:

- l'aliquota A1 in base alla tabella A da applicare al costo di costruzione in base alla superficie utile abitale dell'unità immobiliare inferiore a 160mq risulta pari a 10;
- l'aliquota A2 in base alla tabella B da applicare al costo di costruzione in base alla superficie utile abitale dell'unità immobiliare risulta pari a 5;
- l'aliquota A3 in base alla tabella C da applicare al costo di costruzione in base alle caratteristiche superiori della costruzione risulta pari a 5;
- coefficiente aggiuntivo all'aliquota pari allo 1,00% in base alla tabella D per comuni ubicati in fascia costiera;
- aliquota costo costruzione = $(A1+A2+A3) / 3 + \text{coef. aggiuntivo} = (10+5+5) / 3 + 1,00 = 7,67\%$.

In riferimento alle grandezze dimensionali calcolate, agli importi economici unitari ed alle aliquote dedotti il sottoscritto Esperto Stimatore ha calcolato i seguenti importi economici complessivi:

- importo economico complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a $16,27mc \times 8,33€/mc = € 135,53$;
- importo economico complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria per edifici ubicati in zone omogenee B pari a $16,27mc \times 7,45€/mc = € 121,21$;

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

- importo economico complessivo del costo di costruzione per interventi di ampliamento pari a $16,27\text{mc} \times 127,79\text{€/mc} \times 0,0767 = \text{€ } 159,47$.

In riferimento agli importi economici complessivi il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che l'importo economico dell'oblazione risulti pari a:

importo economico oblazione = $2 \times (\text{€ } 135,53 + \text{€ } 121,21 + \text{€ } 159,47) = \text{€ } 832,42$;

- le difformità rilevate delle opere interne all'unità immobiliare siano inquadrabili negli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata secondo l'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.. L'entità economica della sanzione pecuniaria per mancata comunicazione di comunicazione di inizio lavori asseverata risulta pari ad € 1.000,00 in riferimento a quanto prescritto dal comma 5 dall'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i..
- le difformità prospettiche rilevate distribuite in modo diffuso sull'unità immobiliare siano inquadrabili negli interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i.. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che l'entità economica della sanzione pecuniaria minima risulta pari ad € 516,00 in riferimento a quanto prescritto dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., fatte salve eventuali maggiorazioni stabilite dal Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio;

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha stimato di seguito i costi relativi alle spese tecnico professionali per la redazione e la presentazione della domanda di sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i. così come alla spesa economica dei relativi diritti di segreteria:

- ✓ l'entità economica delle spese di segreteria necessarie per la presentazione della domanda di sanatoria risultano pari a € 100,00;
- ✓ l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per l'esecuzione delle indagini di rilievo in situ, per la redazione degli elaborati progettuali, per la redazione e la presentazione della domanda di sanatoria sono stimabili in un importo economico complessivo pari a € 2.000,00;

Pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il costo complessivo per il conseguimento del titolo in sanatoria e per l'applicazione delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie risulti pari a:

$\text{€ } 832,42 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 516,00 + \text{€ } 100,00 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 4.448,42$

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene infine che a seguito del conseguimento del titolo in sanatoria sia opportuno presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio la segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare con aggiornamento della planimetria catastale e redazione del necessario l'attestato di qualificazione energetica, visto altresì che lo scrivente non è riuscito a reperire tale documentazione a seguito degli accertamenti eseguiti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno stimare di seguito i costi relativi alle sole spese tecnico professionali necessarie per la redazione e presentazione delle suddette pratiche visto che non è in possesso di tutti gli elementi necessari per poter valutare l'entità delle eventuali spese economiche necessarie per la redazione delle documentazioni e/o delle dichiarazioni e/o delle

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

certificazioni, soprattutto di natura strutturale ed impiantistica, previste come allegati alla segnalazione certificata per l'agibilità dalla modulistica edilizia regionale approvata con D.G.R. n.670 del 20.06.2017, per la cui definizione sarebbero necessarie specialistiche competenze che richiederebbero l'affidamento di uno specifico incarico professionale:

- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 500,00;
- l'entità economica delle spese dei diritti di segreteria previsti per la presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare risulta pari a € 60,00;
- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione e la presentazione della pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 300,00;
- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione e la presentazione della pratica catastale inerente l'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni inerente l'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 300,00;
- l'entità economica delle spese dei diritti di segreteria catastali previsti per la presentazione della pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare risulta pari a € 50,00;
- l'entità economica delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione dell'attestato di qualificazione energetica da allegare alla segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare è stimabile nell'importo economico complessivo pari a € 300,00.

Pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene che il costo complessivo delle spese tecnico professionali necessarie per la redazione e la presentazione segnalazione certificata per l'agibilità dell'unità immobiliare con aggiornamento della planimetria catastale e redazione dell'attestato di qualificazione energetica risulti pari a:

$€ 500,00 + € 60,00 + € 300,00 + € 300,00 + € 50,00 + € 300,00 = € 1.510,00$

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno mettere in evidenza che tale spesa economica è puramente indicativa e potrebbe non rappresentare l'effettivo costo di tutte le attività e/o documentazioni necessarie per la segnalazione certificata per l'agibilità dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO 5

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

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha ritenuto non necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica visto che i beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono relativi a due unità immobiliari, adibite rispettivamente ad ufficio con magazzino annesso e civile abitazione.

QUESITO 6

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

I beni immobili oggetto del procedimento esecutivo sono relativi a due unità immobiliari, adibite ad ufficio con magazzino annesso e civile abitazione, ubicate rispettivamente nella porzione interrata del piano seminterrato ed al piano terra di un edificio plurifamiliare di civile abitazione, sito nella periferia ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in viale dei sibillini n.50 (cfr. Allegato III – foto n.1). L'unità immobiliare adibita a civile abitazione occupa quasi interamente l'area di sedime del piano terra ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al foglio n.13 particella n.325 sub. n.6 (cfr. Allegato III – foto da n.7 a n.10). L'unità immobiliare adibita ad ufficio è ubicata nella porzione sud-est del piano terra, in diretto collegamento con una scala interna con la porzione sud completamente interrata del piano seminterrato adibita a magazzino, ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al foglio n.13 particella n.325 sub. n.7 (cfr. Allegato III – foto n.34). A seguito dei riscontri effettuati sulla rispondenza dei dati catastali dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data [REDACTED], così come nell'Istanza di Vendita, depositata in Cancelleria del Tribunale di Fermo in data [REDACTED], e nella Nota di Trascrizione Immobiliare, presentata all'Agenzia del Territorio in data del [REDACTED], il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha constatato che tali beni immobili oggetto della procedura esecutiva vengono impropriamente descritti catastalmente come un'unica unità immobiliare, censita al foglio n.13 particella n.325 sub. 1 categoria C/3.

A seguito delle verifiche eseguite sulla congruità delle planimetrie catastali dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo (cfr. Allegato I) con lo stato dei luoghi rilevato durante la visita di sopralluogo del 24.01.2019 il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha rilevato elementi essenziali che richiederebbero la correzione delle stesse planimetrie catastali. Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha eseguito l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo in quanto dal punto di vista delle disposizioni per la disciplina urbanistica ritiene più corretto che l'aggiornamento venga eseguito a seguito della presentazione e del ritiro dei permessi in sanatoria. A tal fine il sottoscritto Esperto Stimatore ha ridotto il valore di stima dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo (cfr. quesito n.9) sottraendo dal valore di mercato la spesa economica per eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale di ogni bene immobile, così come l'elaborato planimetrico dell'elenco subalterni inerente la stessa unità immobiliare (cfr. quesito n.4).

QUESITO 7

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

A seguito delle verifiche eseguite sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali (cfr. Allegato I) il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha verificato che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era l'unica intestataria dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Vittorio Rossetti Rep. [REDACTED] del [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo con R.P. n. [REDACTED] in data [REDACTED].

QUESITO 8

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

Sulla scorta dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha effettuato la ricostruzione analitica della provenienza dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo nel ventennio antecedente al pignoramento, come di seguito specificato (cfr. Allegato II):

- Atto di Compravendita Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a rogito del notaio Dott. Vittorio Rossetti e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P., con il quale il Sig. [REDACTED] acquistò il bene immobile dalla Sig.ra [REDACTED];
- Atto di Compravendita Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a rogito del notaio Dott. Vittorio Rossetti e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P., con il quale il Sig. [REDACTED] acquistò il bene immobile dal Sig. [REDACTED].

Sulla scorta altresì dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha effettuato la ricostruzione analitica delle iscrizioni ipotecarie ed ha verificato la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, l'esistenza di formalità, vincoli e oneri sui beni immobili oggetto del procedimento esecutivo nel ventennio antecedente al pignoramento, come di seguito specificato (cfr. Allegato II):

- Ipoteca volontaria di Lire 600.000.000 trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P. a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. per Azioni a R.L. contro [REDACTED];

- Ipoteca giudiziale di Euro 270.000 trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P. a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. contro [REDACTED];
- Pignoramento Immobiliare trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] R.P. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED].

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ritiene opportuno evidenziare che successivamente alla data di trascrizione del pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data [REDACTED] ipoteca conc. amministrativa/riscossione di Euro 154.728,38 al n. [REDACTED] R.P. a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. contro [REDACTED].

QUESITO 9

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;

Metodo di stima utilizzato

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativa per la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo, ritenendo tale metodo più idoneo, stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica del mercato immobiliare, reputando altresì non attendibile l'utilizzo di altri metodi di stima. Il valore di mercato dei beni immobili è stato dedotto dal confronto con prezzi di vendita di beni immobili presenti nella stessa zona in cui è ubicato quello oggetto di stima e che presentano caratteristiche simili. In particolare, il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha opportunamente elaborato e confrontato i dati reperiti presso le seguenti fonti:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- le agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sono ubicati i beni immobili oggetto della presente relazione di stima;
- i professionisti specializzati nel campo dell'estimo.

Nello specifico i valori di mercato dei beni immobili reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono stati modulati in relazione ai dati acquisiti dalle rimanenti fonti.

Segmento di mercato

Il fabbricato in cui sono presenti i beni immobili della presente procedura esecutiva è ubicato nella periferica ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM). L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico costituito da fabbricati a carattere prevalentemente residenziale, realizzati in prossimità della strada comunale via Garda

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

al limite della zona agricola. L'area è contraddistinta da una medio-bassa densità edilizia per la presenza di diversi edifici pluripiano ed a schiera realizzati a partire circa dal 1970, caratterizzati mediamente da uno sviluppo in elevazione su due/tre livelli. Tale zona risulta prossima al centro della città, alla stazione ferroviaria ed al casello autostradale di Porto Sant'Elpidio, da cui dista circa 2,00 Km. L'area risulta ben collegata alla rete infrastrutturale stradale, ferroviaria, autostradale ed dotata di servizi pubblici quali attività commerciali e negozi, attività ricreative e sportive.

La tipologia immobiliare dei campioni in oggetto è la seguente:

- unità immobiliari di civile abitazione, assimilabili al segmento dell'usato, ristrutturate da circa 15 anni;
- unità immobiliari adibite ad uffici, assimilabili al segmento dell'usato, ristrutturate da circa 15 anni.

Con riferimento alla tipologia dei campioni il mercato immobiliare è caratterizzato da una concorrenza monopolistica, con scarse contrattazioni nell'ultimo periodo.

Consistenza e stima dei beni immobili

Sulla base del metodo di stima adottato e specificato nel presente elaborato peritale il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha determinato il seguente valore unitario di mercato dei beni immobili:

- unità immobiliari di tipo economico allo stato libero adibite a civile abitazione
aventi una classe di superficie oltre 150mq **1.250 €/mq**
- unità immobiliari di tipo normale allo stato libero adibite ad uffici
aventi una classe di superficie inferiore a 50mq **1.500 €/mq**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno determinare la superficie commerciale dei beni immobili applicando i criteri di computo relativi al D.P.R. 138/98, alla norma UNI EN 15733:2011 ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate. In particolare, lo scrivente ha adottato i seguenti criteri di computo:

- le pareti divisorie interne e le pareti di tamponamento perimetrali esterne sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre nella misura del 50% i muri in comunione e divisori con unità immobiliari e/o vani adiacenti di altra proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie commerciale è stata arrotondata per eccesso al metro quadro;
- le quote di superfici condominiali non sono state aggiunte all'unità immobiliare, in quanto risultano indivisibili e sono già considerate nel valore unitario della stessa unità immobiliare; in particolare tali superfici sono relative ai seguenti spazi condominiali:
 - scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
 - aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri d'ingresso;
 - i locali tecnici o locali di deposito comuni;
 - gli spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
 - le corti esterne, i giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino presente nella porzione sud interrata del piano seminterrato, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 6:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno determinare la superficie commerciale dei beni immobili del procedimento esecutivo applicando i seguenti coefficienti correttivi:

- *coefficiente d'uso K_{uso} relativo alla destinazione del bene immobile, dei vani accessori diretti ed indiretti, delle pertinenze esclusive accessorie:*

	K_{uso}
• locali adibiti ad uffici comprensivi dei servizi	1,00
• magazzini in diretto collegamento con unità immobiliari adibiti ad uffici	0,50

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno determinare il valore di mercato dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo applicando i seguenti coefficienti correttivi moltiplicativi dei valori unitari di mercato di ogni stesso bene immobile:

- *coefficienti di ultimazione K_{ult} relativo allo stato di ultimazione dei beni immobili:*

	K_{ult}
• ultimato	1,00

- *coefficiente delle caratteristiche estrinseche K_{estr} ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche esterne in cui si trovano ubicati i beni immobili:*

	K_{estr}
a) esistenza in zona di varie infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	1,10
b) buon collegamento con altre zone della città e con il centro	1,10
c) zona prettamente residenziale	1,00
d) buona salubrità per vicinanza alla campagna	1,10
e) poca intensità dei rumori del traffico viario	1,00
$k_{estr} = k_a \cdot k_b \cdot k_c \cdot k_d \cdot k_e$	1,33

- *coefficienti delle caratteristiche intrinseche K_{intr} ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche interne che si riferiscono a tutte le condizioni proprie del bene immobile quali l'esposizione, la luminosità, la panoramicità, il numero di vani ed ampiezza, la distribuzione degli spazi interni, il grado delle finiture, la tipologia e lo stato di conservazione degli impianti tecnologici, le caratteristiche delle strutture portanti, lo stato di conservazione e di vetustà degli edifici, lo stato di conservazione delle unità immobiliari:*

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

	K_{intr}
f) buona esposizione (sud-est)	1,10
g) buona luminosità (luce naturale)	1,10
h) scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,90
i) livello di piano (piano terra)	1,10
j) numero di vani ed ampiezza	1,00
k) distribuzione degli spazi interni	1,00
l) grado di finiture	0,95
m) tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,90
n) caratteristiche delle strutture portanti (costruito dopo l'entrata in vigore della Legge n.64/1974 relativa alle prescrizioni per le zone sismiche)	0,90
o) stato di conservazione generale edificio: normale età del fabbricato: pari a circa 40 anni	0,95
p) stato di conservazione unità immobiliare: mediocre	0,90
$k_{intr} = k_f \cdot k_g \cdot k_h \cdot k_i \cdot k_j \cdot k_k \cdot k_l \cdot k_m \cdot k_n \cdot k_o \cdot k_p =$	0,79

N.B.: il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno attribuire alla superficie del magazzino i coefficienti delle caratteristiche intrinseche della rispettiva unità immobiliare

– coefficienti di stato K_{stato} relativo allo stato di disponibilità dei beni immobili:

	K_{stato}
libero	1,00

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra , contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 7:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno determinare la superficie commerciale dei beni immobili del procedimento esecutivo applicando i seguenti coefficienti correttivi:

– coefficiente d'uso K_{uso} relativo alla destinazione del bene immobile, dei vani accessori diretti ed indiretti, delle pertinenze esclusive accessorie:

	K_{uso}
locali adibiti a civile abitazione comprensivi dei servizi	1,00

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno determinare il valore di mercato dei beni immobili oggetto del procedimento esecutivo applicando i seguenti coefficienti correttivi moltiplicativi dei valori unitari di mercato di ogni stesso bene immobile:

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

- coefficienti di ultimazione K_{ult} , relativo allo stato di ultimazione dei beni immobili:

	K_{ult}
• ultimato	1,00

- coefficiente delle caratteristiche estrinseche K_{estr} , ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche esterne in cui si trovano ubicati i beni immobili:

	K_{estr}
q) esistenza in zona di varie infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	1,10
r) buon collegamento con altre zone della città e con il centro	1,10
s) zona prettamente residenziale	1,00
t) buona salubrità per vicinanza alla campagna	1,10
u) poca intensità dei rumori del traffico viario	1,00
$k_{estr} = k_a \cdot k_b \cdot k_c \cdot k_d \cdot k_e$	1,33

- coefficienti delle caratteristiche intrinseche K_{intr} , ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche interne che si riferiscono a tutte le condizioni proprie del bene immobile quali l'esposizione, la luminosità, la panoramicità, il numero di vani ed ampiezza, la distribuzione degli spazi interni, il grado delle finiture, la tipologia e lo stato di conservazione degli impianti tecnologici, le caratteristiche delle strutture portanti, lo stato di conservazione e di vetustà degli edifici, lo stato di conservazione delle unità immobiliari:

<i>unità immobiliare civile abitazione – piano secondo</i>	K_{intr}
v) normale esposizione (nord-est-sud-ovest)	1,00
w) normale luminosità (luce naturale)	1,00
x) scarsa panoramicità (vista strada)	1,00
y) livello di piano (piano terra)	1,00
z) numero di vani ed ampiezza	1,00
aa) distribuzione degli spazi interni	1,00
bb) grado di finiture	0,95
cc) tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,80
dd) caratteristiche delle strutture portanti (costruito dopo l'entrata in vigore della Legge n.64/1974 relativa alle prescrizioni per le zone sismiche)	0,90
ee) stato di conservazione generale edificio: normale età del fabbricato: pari a circa 40 anni	0,95
ff) stato di conservazione unità immobiliare: pessimo	0,80

$$k_{int.r} = k_f \cdot k_g \cdot k_h \cdot k_i \cdot k_j \cdot k_k \cdot k_l \cdot k_m \cdot k_n \cdot k_o \cdot k_p =$$

0,52

– coefficienti di stato K_{stato} , relativo allo stato di disponibilità dei beni immobili:

libero

K_{stato}
1,00

I valori di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati calcolati dal sottoscritto Esperto Stimatore detraendo dal valore di mercato degli stessi beni i seguenti costi economici:

- costi economici $V_{costi-san}$ relativi a sanzioni pecuniarie e/o lavori di rimozione delle difformità edilizie e/o oblazioni e/o spese tecniche professionale – diritti di segreteria- valori bollati inerenti titoli edilizi in sanatoria (cfr. quesito n.4);
- costi economici $V_{costi-agib.}$ relativi a spese tecnico professionali per la redazione e la presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità dello stesso bene immobile così come per l'aggiornamento della planimetria catastale (cfr. quesito n.4);
- costi economici $V_{costi-cond.}$ relativi a spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del presente elaborato peritale (cfr. quesito n.11).

Il valore di mercato dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva è stato calcolato dal sottoscritto Esperto Stimatore applicando la seguente relazione:

$$V_M = S_C \cdot V_U \cdot k_{uso} \cdot k_{ult} \cdot k_{estr} \cdot k_{int.r} \cdot k_{stato}$$

dove

V_M = Valore di mercato del singolo bene immobile allo stato libero;

V_U = Valore di mercato unitario del singolo bene immobile allo stato libero;

S_C = superficie commerciale del singolo bene immobile.

Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino presente nella porzione sud interrata del piano seminterrato, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 6:

$$S_C = S_{C-UFFICIO} \cdot k_{uso} + S_{C-DEPOSITO} \cdot k_{uso} = 34,07mq \cdot 1,00 + 107,50mq \cdot 0,50 = 88mq$$

$$V_M = V_U \cdot S_C \cdot k_{ult} \cdot k_{estr} \cdot k_{int.r} \cdot k_{stato} = 1.500€ / m^2 \cdot 88mq \cdot 1,00 \cdot 1,33 \cdot 0,79 \cdot 1,00 = €138.692$$

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 7:

$$S_C = S_{C-CIVILE} \cdot k_{uso} = 162,66mq \cdot 1,00 = 163mq$$

$$V_M = V_U \cdot S_C \cdot k_{ult} \cdot k_{estr} \cdot k_{int.r} \cdot k_{stato} = 1.250€ / m^2 \cdot 163mq \cdot 1,00 \cdot 1,33 \cdot 0,52 \cdot 1,00 = €140.914$$

Il valore di stima dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva è stato calcolato dal sottoscritto Esperto Stimatore applicando la seguente relazione:

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

$$V_S = V_M - V_{\text{costi-san}} - V_{\text{costi-agib.}} - V_{\text{costi-cond}}$$

Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino presente nella porzione sud interrata del piano seminterrato, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 6:

$$V_S = V_M - V_{\text{costi-san}} - V_{\text{costi-agib.}} - V_{\text{costi-cond}} = €138.692 - €18.767 - 1.510 - 110 = €118.305$$

Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra, contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 325 subalterno 7:

$$V_S = V_M - V_{\text{costi-san}} - V_{\text{costi-agib.}} - V_{\text{costi-cond}} = €140.914 - €4.448 - 1.510 - 110 = €134.846$$

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano è pervenuto alla conclusione che il valore di stima dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva sia pari ai seguenti importi economici, fatte salve le eventuali ulteriori detrazioni derivanti dai provvedimenti relativi all'inquadramento degli illeciti edilizi da parte del Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia e per le attività produttive del comune di Porto Sant'Elpidio e/o da spese economiche non determinabili nella procedura esecutiva:

valore di stima unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino pari a € 118.305,00 (euro centodiciottomilatrecentocinque/00);

valore di stima unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra pari a € 134.846,00 (euro centotrentaquattromilaottocentoquarantasei/00).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ribadisce che ai fini di un'univoca definizione del valore complessivo di stima dei beni immobili è necessaria la definizione univoca della tipologia di difformità edilizia ed urbanistica rilevata per variazione dell'altezza d'interpiano del piano terra, non determinabile dal sottoscritto Esperto Estimatore durante le operazioni peritale della presente procedura esecutiva per impossibilità di accesso a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato non coinvolte nella procedura esecutiva e che richiederebbe pertanto l'affidamento di uno specifico incarico professionale; in particolare, in base a quanto stabilito dall'art.31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.s.m.i., nel caso di conferma di variazione volumetrica relativa all'intero fabbricato eseguita in variazione essenziale rispetto ai titoli edilizi assentiti sarebbe necessaria la rimozione o la demolizione dell'abuso da parte del proprietario o del responsabile dell'abuso e, in caso di inottemperanza, i beni immobili verrebbero acquisiti di diritto al patrimonio del comune con eventuale emanazione provvedimenti sanzionatori di natura economica da parte del Dirigente o Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive - Edilizia del comune di Porto Sant'Elpidio (FM).

QUESITO 10

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

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ritiene che ogni unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva costituisca singolarmente un unico lotto di vendita.

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

I beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo sono relativi a due unità immobiliari, adibite ad ufficio con magazzino annesso e civile abitazione, ubicate rispettivamente nella porzione interrata del piano seminterrato ed al piano terra di un edificio plurifamiliare di civile abitazione, sito nella periferia ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in viale dei sibillini n.50 (cfr. Allegato III – foto n.1). L'unità immobiliare adibita a civile abitazione occupa quasi interamente l'area di sedime del piano terra ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al foglio n.13 particella n.325 sub. n.6 (cfr. Allegato III – foto da n.7 a n.10). L'unità immobiliare adibita ad ufficio è ubicata nella porzione sud-est del piano terra, in diretto in collegamento con una scala interna con la porzione sud completamente interrata del piano seminterrato adibita a magazzino, ed è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali al foglio n.13 particella n.325 sub. n.7 (cfr. Allegato III – foto n.34). L'area di terreno su cui risulta ubicato l'edificio in cui sono presenti i beni immobili oggetto del presente procedimento esecutivo risulta in particolare confinante (cfr. Allegato III – foto n.1):

- a sud-est con la strada comunale viale dei Sibillini;
- a nord-ovest con la strada comunale via Aspromonte;
- a nord-est con la corte esterna di un edificio limitrofo.

Con riferimento alla valutazione del valore complessivo di mercato il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano è pervenuto alla conclusione che il valore di stima dei beni immobili relativi alla procedura esecutiva sia pari ai seguenti importi economici, **fatte salve le eventuali ulteriori detrazioni derivanti dai provvedimenti relativi all'inquadramento degli illeciti edilizi da parte del Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia e per le attività produttive del comune di Porto Sant'Elpidio e/o da spese economiche non determinabili nella procedura esecutiva:**

valore di stima **unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con annesso magazzino pari a € 118.305,00** (euro centodiciottomilatrecentocinque/00);

valore di stima **unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano terra pari a € 134.846,00** (euro centotrentaquattromilaottocentoquarantasei/00).

QUESITO 11

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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni 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

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

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;

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha accertato che alle date del 24.01.2019 e del 10.05.2019, in cui ha effettuato le visite di sopralluogo presso i beni immobili oggetto della procedura esecutiva, entrambe le unità immobiliari risultavano allo stato libero.

Dagli accertamenti effettuati durante le operazioni peritali il sottoscritto Esperto Stimatore ha inoltre verificato:

- che i beni immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano gravati da vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- che i beni immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano gravati da censo, livello o uso civico, constatando che il diritto dell'esecutato sui suddetti beni immobili non deriva da alcuno dei suddetti titoli ma risulta di proprietà.

Dagli accertamenti effettuati durante le operazioni peritali ed a seguito di informazioni richieste direttamente ai condomini residenti nelle rimanenti unità immobiliari site nel fabbricato in cui sono presenti i beni immobili oggetto della procedura esecutiva il sottoscritto Esperto Stimatore ha desunto che le parti comuni del fabbricato sono amministrate in autogestione dagli stessi condomini, alcuni dei quali hanno fornito l'elenco delle spese condominiali non pagate dall'esecutato negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia (cfr. Allegato VI). Tali spese riguardano nello specifico il premio assicurativo del fabbricato che viene ripartito equamente tra tutti i condomini in numero pari a 5. Pertanto, l'importo complessivo delle spese condominiali di ogni singolo bene immobile è risultato pari a

$$V_S = ((V_{S-2018} - V_{S-2019}) / N_C) / N_f = ((€545 - €549,50) / 2) / 2 = €110$$

dove

V_S = l'importo complessivo delle spese condominiali di ogni singolo bene immobile;

V_{S-2018} = € 545 l'importo complessivo assicurazione del fabbricato periodo marzo 2018 – marzo 2019;

V_{S-2019} = € 549,50 l'importo complessivo assicurazione del fabbricato periodo marzo 2019 – marzo 2020;

N_C = 5 numero complessivo condomini presenti nel fabbricato;

N_f = numero complessivo beni immobili oggetto di procedura esecutiva di proprietà dell'esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno mettere in evidenza che tale spesa economica ha carattere non esaustivo e potrebbe non rappresentare l'effettivo costo di tutte le spese annue fisse di gestione o di manutenzione del fabbricato così come di tutte le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del presente elaborato peritale.

QUESITO 12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Dagli accertamenti effettuati durante le operazioni peritali il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ritiene che i beni immobili oggetto della procedura esecutiva non risultano oggetto di procedura espropriativa.

QUESITO 13

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

A seguito della visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha reperito le planimetrie catastali dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva (cfr. Allegato I).

A seguito della visita di sopralluogo eseguita in data 24.01.2019 il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha reperito una congrua documentazione fotografica (cfr. Allegato III)

QUESITO 14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Diritto di piena proprietà su beni immobili distinti n.2 lotti ubicati rispettivamente nella porzione interrata del piano seminterrato ed al piano terra di un edificio plurifamiliare di civile abitazione, sito nella periferia ovest del comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in viale dei Sibillini n.50.

Lotto n.1

- Descrizione:** Unità immobiliare di civile abitazione ubicata al piano terra, accessibile direttamente dalla corte esterna del lato est, della consistenza commerciale di 163mq, avente la seguente distribuzione interna: soggiorno pranzo, cucina, n.2 camere da letto, bagno con antibagno, disimpegno, n.5 ripostigli.
- Dati catastali:** foglio n.13 particella n.325 sub. n.6, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 163mq, rendita € 658,48.
- Confini:** ad est con la corte esterna adibita a parcheggio privato prospiciente la strada comunale via dei Sibillini; a sud-est con unità immobiliare adibita ad ufficio di proprietà dello stesso esecutato; a sud con la scala condominiale di accesso ai piani superiori dell'edificio; a sud-ovest con la corte esterna adibita a verde privato prospiciente via Aspromonte; ad ovest con la corte esterna di accesso carrabile ai locali seminterrati prospiciente via Aspromonte; a nord con la corte esterna adibita ad orti privati confinante con la corte di altra proprietà.
- Proprietà:** piena proprietà dell'esecutato.
- Stato di occupazione:** allo stato libero nella disponibilità dell'esecutato.
- Stato di conservazione e di manutenzione:** in stato di degrado ed abbandono, pessime condizioni igienico sanitarie.
- Conformità edilizia ed urbanistica:** l'edificazione dell'edificio è stata iniziata in data successiva al 1 settembre 1967 in forza ai seguenti titoli abilitativi:
Concessione Edilizia n. [REDACTED];
Concessione Edilizia n. [REDACTED];

Esecuzione Immobiliare R. G. n. 54/2011

Permesso di Costruire n. [REDACTED]

Da quanto riportato nell'elaborato peritale dell'Esperto Stimatore, a cui si rimanda, emergono diverse difformità edilizie ed urbanistiche, la cui natura non è del tutto definibile, che risultano in parte sanabili tramite pagamento di oblazione ed oneri accessori a cura e spese della parte aggiudicataria, così come in parte non sanabili ed oggetto di fiscalizzazione tramite pagamento di sanzione pecuniaria a cura e spese della parte aggiudicataria, la quale dovrà altresì provvedere alle spese economiche per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la presentazione di richiesta di agibilità.

Prezzo di stima: € 134.846,00 (euro centotrentaquattromilaottocentoquarantasei/00)

Lotto n.2

Descrizione: Unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata al piano terra, con magazzino annesso nella porzione interrata del piano seminterrato, accessibile direttamente dalla corte esterna del lato est, della consistenza commerciale di 88mq, avente la seguente distribuzione interna: ufficio al piano terra avente una superficie totale pari a circa 34mq, magazzino al piano interrato avente una superficie totale pari a circa 107mq.

Dati catastali: foglio n.13 particella n.325 sub. n.7, categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 86mq, rendita € 367,98.

Confini: ad est con la corte esterna adibita a parcheggio privato prospiciente la strada comunale via dei Sibillini; a sud con la corte esterna adibita a marciapiede privato prospiciente via Aspromonte; a nord con la scala condominiale di accesso ai piani superiori dell'edificio; a nord con unità immobiliare di civile abitazione di proprietà dello stesso esecutato.

Proprietà: piena proprietà dell'esecutato.

Stato di occupazione: allo stato libero nella disponibilità dell'esecutato.

*Stato di conservazione
e di manutenzione:* mediocre.

*Conformità edilizia
ed urbanistica:* l'edificazione dell'edificio è stata iniziata in data successiva al 1 settembre 1967 in forza ai seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. [REDACTED];

Concessione Edilizia n. [REDACTED];

Permesso di Costruire n. [REDACTED].

Da quanto riportato nell'elaborato peritale dell'Esperto Stimatore, a cui si rimanda, emergono diverse difformità edilizie ed urbanistiche, la cui natura non è del tutto definibile, che risultano in parte sanabili tramite pagamento di oblazione ed oneri accessori a cura e spese della parte aggiudicataria, così come in parte non sanabili ed oggetto di rimessione in pristino dello stato dei luoghi e di fiscalizzazione tramite pagamento di sanzione pecuniaria a cura e spese della parte aggiudicataria, la quale dovrà altresì provvedere alle spese economiche per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la presentazione di richiesta di agibilità.

Prezzo di stima: € 118.305,00 (euro centodiciottomilatrecentocinque/00).

QUESITO 15

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari

confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha allegato al presente elaborato peritale una versione della stessa perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) (cfr. Allegato VII)

QUESITO 16

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

Il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano ha allegato al presente elaborato peritale la seguente documentazione:

- la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c., la cui verifica di completezza e di adeguatezza è stata effettuata di concerto con il custode (cfr. Allegato VIII);
- un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato .rtf (cfr. Allegato IX).

Ritenendo di aver ottemperato compiutamente all'incarico ricevuto il sottoscritto Dott. Ing. Tarquini Massimiliano rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fermo, lì 18.05.2019

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Tarquini Massimiliano

