

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare N° 30/2010

Contro: XX XX

Creditore procendente: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

Data udienza giuramento C.T.U.: 14 marzo 2014 e successiva richiesta di integrazione

Data prossima udienza: 22 settembre 2015

Oggetto: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (INTEGRATA) – questa versione di relazione contiene anche il contenuto di quella in precedenza inviata.

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Pieretti nato a San Benedetto del Tronto il 20/06/1975, domiciliato a Fermo in Via Pompeiana 44, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al numero 624, come perito incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dopo aver prestato il debito giuramento di rito in data 14 marzo 2014, dopo aver esaminato la documentazione in atti consegnatagli dalla Cancelleria del Tribunale di Fermo, LA QUALE APPARE MANCANTE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (il consulente fa notare che le porzioni oggetto di Esecuzione sono censite alla sezione fabbricati dell'attuale Agenzia delle Entrate), effettuati i necessari sopralluoghi all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, all'Agenzia delle Entrate – Territorio, all'Agenzia delle Entrate di Fermo, oltre le ulteriori indagini del caso, eseguito un sopralluogo ricognitivo sul posto in data 3 dicembre 2014, eseguito un ulteriore sopralluogo in data 3 settembre 2015, procede nel rispondere per iscritto ai quesiti postogli all'udienza di giuramento:

1) All'indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale):

Le attuali porzioni di immobile ricadenti nel fabbricato diviso in subalterni sito sulla particella n. 288 del foglio n. 60 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), porzioni oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano di proprietà del Sig. XX XX in virtù di tre Rogiti Notarili .

Con Rogito Notarile trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al Reg. Part. 2858 del 1963 in data 21 luglio 1963, i Sig.ri XX XX E UMBERTO acquistano la particella 93/e di 640 mq catastali, dal Sig. XXXXXXXX

con Rogito Notarile trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al Reg. Part. 586 del 1967 in data 2 febbraio 1967, i Sig.ri XX XX X acquistano la particella 93/f di 750 mq catastali, dal Sig. XXXXXXXX

con Rogito Notarile trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al Reg. Part. 3539 del 1989 in data 31 luglio

1989 i Sig.ri XX XX dividono il compendio immobiliare realizzato sulle due particelle acquistate negli anni 1963 e 1967, tranne il subalterno n. 13 che rimane intestato a d entrambe.

N.B.: attualmente quindi i sub. 3-4-6-10-11-12 sono di esclusa proprietà del XX XX tranne i sub 7 e 8 in virtù di sentenza del Tribunale di Fermo ancora non trascritta. Risulta di proprietà del XX XX anche il sub. 13 ma nella ragione del 50%.

N.B.: per eccesso di zelo si fa notare che il XX XX ha contratto matrimonio nel 1954 (prima della modifica del diritto di famiglia dell'anno 1975), ha acquistato in quota il terreno in due periodi ovvero nel 1963 e nel 1967, non ha nessuna annotazione nel proprio estratto di matrimonio, nell'anno 1989 ha eseguito lo scioglimento della comunione dell'immobile edificato sui due terreni acquistati in quota, prima della modifica del diritto di famiglia quindi prima del 1975.

2) All' individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni):

le porzioni di immobile interessate dai pignoramenti sono ricomprese in un fabbricato diviso in subalterni, di piani 6, sito in Via Celeste del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), censite presso l'ex Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno al Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 288,

sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, P1, rendita catastale € 201,42 (visura del 21/10/2014)

sub. 4, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, P1, rendita catastale € 167,85 (visura del 21/10/2014)

sub. 6, cat. A/2, classe 3, cons. 8,5 vani, P3, rendita catastale € 333,63 (visura del 21/10/2014)

sub. 7, cat. C/1, classe 4, cons. 81 mq, PT, rendita catastale € 1.844,84 (visura del 21/10/2014)

sub. 8, cat. C/1, classe 4, cons. 121 mq, PT, rendita catastale € 2.755,87 (visura del 21/10/2014)

sub. 10, cat. C/2, classe 3, cons. 144 mq, S2, rendita catastale € 312,35 (visura del 21/10/2014)

sub. 11, cat. C/3, classe 3, cons. 398 mq, S2, rendita catastale € 1.109,97 (visura del 21/10/2014)

sub. 12, cat. C/6, classe 3, cons. 43 mq, S2, rendita catastale € 77,73 (visura del 21/10/2014)

sub. 13, cat. C/6, classe 3, cons. 100 mq, PT, rendita catastale € 180,76 (visura del 21/10/2014)

3) Alla verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità:

nulla da segnalare, i dati degli immobili sono gli stessi sia nel pignoramento che nella reciproca nota di trascrizione.

N.B.: sia sul titolo che sulla nota inerentemente al sub. 13 si pignora la quota pari alla piena proprietà, mentre XX XX ne è proprietario proindiviso per la quota di 1/2.

4) Alla verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti e lo stato dei luoghi, avendo cura di precisare se sussista conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, come previsto dal comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31/05/2010 n. 78 che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27/02/1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale:

Da una verifica delle planimetrie catastali in contraddittorio allo stato di fatto, si può considerare accettabili le planimetrie delle porzioni immobiliari poste al piano terzo (sub. 6), primo (sub. 3 e 4) e terra (sub. 13) mentre per quanto concerne le planimetrie dei subalterni posti al piano secondo sottostrada (sub. 10-11-12) e terra (sub. 7 ed 8), queste appaiono non completamente accettabili perchè non rappresentanti lo stato dei luoghi in maniera soddisfacente.

Il perito reputa che per eseguire una ricognizione a livello catastale e rettificare le planimetrie in maniera accettabile, sia necessaria una spesa di circa € 3.700,00 (€ 2.500,00 per sub. 10-11-12; € 1.200,00 per sub. 7-8) oltre oneri di legge e spese di presentazione.

5) All'acquisizione di aggiornamento elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente:

l'elenco di seguito riportato è stata desunto dalla certificazione ipotecaria prodotta dal/i Creditore/i Procedente/i, aggiornata/e con debite visure effettuate a nome di XX XX presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio -Servizi di Pubblicità Immobiliare di Fermo (ex Conservatoria dei RR.II. di Fermo), di cui se ne allega copie.

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull' immobile:

tipo: **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data: 20/06/1998

su istanza di: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A.

al numero particolare: 701/1998

tipo: **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data: 27/11/2002

su istanza di: BANCA TOSCANA S.P.A.

al numero particolare: 1872/2002

N.B.: ESISTE ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE 1872/2002 OVVERO LA 1926 DEL 2006

tipo: **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data: 8/11/2006

su istanza di: BANCA TOSCANA S.P.A.

al numero particolare: 2492/2006

tipo: **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**

iscritta in data: 22/11/2006

su istanza di: BANCA TOSCANA S.P.A.

al numero particolare: 1926/2006

N.B.: ANNOTAZIONE ALL'ISCRIZIONE 1872/2002

tipo: **IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data: 06/08/2009

su istanza di: BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

al numero particolare: 1547/2009

tipo: **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta in data: 23/10/2009

su istanza di: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

al numero particolare: 2000/2009

N.B.: non è stata eseguita ispezione a nome dei soggetti di cui alla sentenza del 2009.

- Elenco delle trascrizioni di pignoramento gravanti sull' immobile:

l'elenco di seguito riportato è stata desunto dalla certificazione ipotecaria prodotta dal/i Creditore/i Procedente/i, aggiornata/e con

debite visure effettuate a nome di XX XX presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio -Servizi di Pubblicità Immobiliare di Fermo (ex Conservatoria dei RR.II. di Fermo), di cui se ne allega copie.

tipo: **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritta in data: 17/02/2010

su istanza di: BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

al numero particolare: 650/2010

N.B.: non è stata eseguita ispezione a nome dei soggetti di cui alla sentenza del 2009.

6) Elenco completo dei comproprietari (con relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati:

Solo per il sub. 13 XX

7) All'elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali:

l'elenco di seguito riportato è stata desunto dalla certificazione ipotecaria prodotta dal/i Creditore/i Procedente/i, aggiornata/e con debite visure effettuate a nome di XX XX presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio -Servizi di Pubblicità Immobiliare di Fermo (ex Conservatoria dei RR.II. di Fermo), di cui se ne allega copie.

tipo: **ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

trascritta in data: 04/03/2009

su istanza di: XXXXX

al numero particolare: 1131/2009

N.B.: non è stata eseguita ispezione a nome dei soggetti di cui alla sentenza del 2009.

8) Alla descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso:

attualmente la particella sulla quale insiste il fabbricato all'interno del quale si trovano le porzioni oggetto di Esecuzione Immobiliare è la n. 288 del foglio n. 60 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), detta particella in atti di superficie catastale di 1390 mq.

Detta particella deriva dalla fusione della particella n. 288 di mq 640 con la n. 289 di mq 750 eseguita con tipo mappale n. 44839 del 1989 in atti dal 28 settembre 1994.

Entrambe le particelle dalla fusione delle quali deriva l'attuale 288 di mq 1390, provengono dall'impianto meccanografico del 1 dicembre 1976 con la qualità seminativo arborato di classe 2.

Gli attuali subalterni 3-4-6-7-8-10-11-12-13 della particella 288, nascono nel 1989 e vengono inseriti in atti nel 1991, tranne che il sub n. 11 che viene messo in atti nel 1999 causa un errore in sede di registrazione.

9) Alla produzione di certificati dell'ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli:

si allega certificato richiesto (zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità e VIABILITA').

10) Alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi dell'art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato) nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso ammontare oblazione versata con prova del relativo versamento:

La costruzione all'interno della quale ricadono le unità immobiliari oggetto di Esecuzione è stata costruita in forza di Licenza di costruzione del 28 agosto 1968, Licenza di costruzione del 30 giugno 1975, Licenza di costruzione del 26 marzo 1976, Concessione Edilizia del 7 settembre 1987 con atto di sottomissione registrato a Fermo in data 15 settembre 1987.

Pendono domande di Condono del 1985 e del 1994.

In sede di sopralluogo si è preso atto dell'esistenza di un Permesso di Costruire rilasciato all'affittuaria del bar posto al piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione, permesso rilasciato per la realizzazione di un pergolato in legno.

A parere del perito, tale pergolato è da intendersi posto su area comune (anche se sul contratto di locazione inerente la porzione ospitante l'attività di bar viene citata una area esterna di 20 mq).

Attualmente il piano secondo sottostrada autorizzato con destinazione laboratorio, risulta utilizzato in parte come laboratorio in parte come locale di sgombero vista la non necessità da parte del proprietario, di utilizzo secondo la potenziale e concessa destinazione d'uso urbanistico della porzione di locale; ha un'altezza variabile, in parte di circa metri 2,80, in parte di circa metri 2,95, anziché di metri 3,00 come concesso.

La porzione di piano terra eseguita, autorizzato a negozio e magazzino, risulta utilizzato per attività aperte al pubblico.

Il piano primo autorizzato a civile abitazione, risulta utilizzato come civile abitazione.

Il piano terzo non autorizzato a civile abitazione, risulta invece utilizzato a civile abitazione.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle diversità dello stato dei luoghi rispetto le autorizzazioni urbanistiche percepite per la costruzione delle porzioni di fabbricato oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Al piano secondo sottostrada si ravvisa l'aumento di volume realizzato rispetto quello concesso, tale volume in aumento apparentemente risulta realizzato su corte comune vista la divisione del 1989, il cambio di destinazione d'uso di una porzione destinata a parcheggio ed oggetto insieme all'area ove si è esteso l'eccesso di volume al piano secondo sottostrada, di atto di sottomissione registrato a Fermo in data 15 settembre 1987; al piano terra invece di avere una unica unità ne troviamo tre autonome rispettivamente di circa mq 97, 61 e 74; al piano primo invece di un appartamento ne sono di fatto presenti due, anche su questo piano si nota un limitato aumento di volumetria, oltre al cambio di destinazione d'uso di una piccola parte di piano ovvero quella che è stata oggetto di ampliamento concesso nel 1987, si fa rilevare anche l'aumento della superficie del terrazzo; al piano terzo sottotetto invece si prende atto del fatto che tale piano sia destinato ad abitazione invece nella licenza del 30 giugno 1975 si prescrive di non utilizzare detto piano ad abitazione, su detto piano è da rilevare anche l'aumento volumetrico e l'aumento dell'altezza del piano stesso.

Secondo quanto è stato possibile desumere dalla scarsa e scarna documentazione allegata a due diverse domande di condono edilizio ovvero quello del 1985 e 1994, il consulente crede che l'aumento volumetrico del piano secondo sottostrada sia oggetto della domanda di condono del 1994 ovvero quella presentata in data 30 dicembre 1994 (pratica ancora non definita), mentre parte dell'aumento di superficie del piano primo sia oggetto di domanda di condono del 1985 presentata in data 30 settembre 1986 insieme a l'aumento di altezza ritrovato nel piano terzo sottotetto (pratica ancora non definita), con la domanda di condono del 1985 si chiede la sanatoria anche per opere non valutabili in ordine di volume o superficie.

Il consulente visto il particolare caso, ovvero le diversità riscontrate tra lo stato concesso e lo stato dei luoghi, considerando la presenza di pratiche di condono ancora pendenti, ipotizza che per definire gli abusi ritrovati, occorrerà una somma di circa € 37.000,00 che viene considerata e decurtata dai valori di stima redatti, più avanti descritti.

Il consulente chiarisce che solo con la definizione delle pratiche di condono pendenti, si può conoscere l'effettiva cifra necessaria per la conclusione delle richieste, perché solo in quella sede si avrebbe effettivo riscontro della posizione e del pensiero dell'ufficio tecnico comunale preposto alla definizione delle pratiche di condono e/o di sanatoria in genere, sulle difformità da sanare.

Nell'ipotesi del perito, le difformità ritrovate al piano secondo sottostrada vengono definite integrando la domanda di condono del 1994 fino alla concomitanza di tutti i circa 80 mq di ampliamento realizzati, oltre che con l'oblazione per cambio di destinazione d'uso da parcheggio a laboratorio; mentre le difformità ritrovate al piano terra vengono definite applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/01; quelle ritrovate al piano primo con la definizione della domanda di condono del 1985 integrando poi per la divisione in due unità immobiliari con l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; infine per quelle ritrovate al piano terzo, con la definizione della domanda di condono del 1985, integrandola per sanarne l'uso a residenziale visto che viene chiesta la sanatoria dell'aumento volumetrico di una superficie residenziale che da autorizzato non lo era.

La costruzione non è dotata di ascensore, la struttura portante è in C.A., le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Ogni negozio è dotato di servizio igienico.

La copertura del fabbricato risulta essere costituita da lastre di eternit (caratteristica considerata in sede di stima).
Il fabbricato necessita di opere di manutenzione più o meno significative a seconda della zona d'intervento.

11) All'accertamento dello stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza del giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;

In sede di sopralluogo si è preso atto del fatto che il piano secondo sottostrada sia in parte utilizzato come laboratorio da soggetti terzi all'esecuzione, in parte dall'esecutato; che le tre unità ritrovate al piano terra sono utilizzate da soggetti terzi all'esecuzione; che i due appartamenti posti al piano primo sono apparentemente occupati entrambe da persone terze all'esecuzione; che l'appartamento insito al piano terzo sottotetto è a disposizione dell'esecutato; che il sub. 13 come norma vuole è a disposizione pubblica visto che è di fatto un parcheggio pubblico che ancora non risulta ceduto al Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo non sono stati ritrovati contratti di locazione per le porzioni oggetto di esecuzione immobiliare, ma si è preso atto sempre presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, dell'esistenza di alcuni protocolli di presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata, copia dei quali in caso di necessità andrebbe richiesta all'Agenzia delle Entrate di Macerata.

Il perito ha avuto copia di due contratti di locazione aventi ad oggetto parte del piano secondo sottostrada ed uno degli appartamenti posti al piano primo del fabbricato, oltre che di tre contratti per il piano terra.

N.B.: si chiarisce che presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo non si è fatta richiesta formale a nome dei soggetti indicati nella sentenza del 2009, ma solo dell'esecutato come da prassi.

12) Alla verifica, in caso di condominio, la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;

Al momento del sopralluogo del 3 dicembre 2014 non era stato ancora costituito nessun condominio.

13) All'accertamento – con acquisizione della relativa documentazione – dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonchè l'eventuale esistenza di diritti demaniali o usi civili), specificando quali essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si allega certificato di destinazione urbanistica.

14) Ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art.577c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze – garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo funzionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda all'individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso di costituire eventuali servitù individuando fondo servente e fondo dominante;

Vista la richiesta effettuata in sede di udienza, il perito suddivide il compendio immobiliare in più lotti, dando la giusta importanza alle domande di sanatoria così come presentate e tenendo in considerazione le caratteristiche della costruzione visionata.

15) Nel caso di pignoramento di quota, ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima):

Per il sub. 13, non è consigliabile la divisione a seconda della quote di spettanza degli attuali comproprietari, oltretutto visto l'esistenza dell'atto di sottomissione nei confronti del Comune di Sant'Elpidio a Mare, registrato a Fermo in data 15 settembre 1987, il subalterno va di fatto ceduto al Comune in virtù dell'atto di sottomissione.

16) All' indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo a base d'asta come risultante scomputato dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'allineamento catastale:

tenuto conto del potenziale valore di mercato delle costruzioni site nelle vicinanze, effettuata per quanto possibile una valutazione con metodo sintetico per comparazione, l'immobile oggetto di esecuzione ha un valore così come di seguito riportato.

Calcolo valore:

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE COMMERCIAL E LORDA MQ	VALORE MQ COMMERCIAL E LORDO €	VALORE PARZIALE €
1	PIANO S2	680	680	550	374.000,00
2	PIANO TERRA (senza pergola)	232	232	-----	200.000,00
3	PIANO PRIMO (ABITAZIONE)	246	246	680	167.280,00
3	PIANO PRIMO (BALCONI E TERRAZZI)	231	77	680	52.360,00
				VALORE LOTTO	219.640,00
4	PIANO TERZO SOTTOTETTO (ABITAZIONE)	187	187	525	98.175,00
4	PIANO TERZO SOTTOTETTO (BALCONI/TERRAZZI)	55	18	525	9.450,00
				VALORE LOTTO	107.625,00
				TOTALE	901.265,00

Il valore unitario al metro quadrato stimato dal CTU scaturisce da un iniziale valore proveniente dalla stima effettuata per comparazione, al quale nel caso del piano secondo sottostrada è stato applicato un deprezzamento del 10% (nel quale si ricomprende la somma di € 12.500,00 stimata per definire gli illeciti edilizi e la cifra stimata di € 2.500,00 per effettuare la rettifica delle planimetrie catastali) , al piano terra del 10% (nel quale si ricomprende la somma di € 9.000,00 stimata per definire gli illeciti edilizi e la cifra stimata di € 1.200,00 per effettuare la rettifica delle planimetrie catastali), al piano primo del 20% (nel

quale si ricomprende la somma di € 10.000,00 stimata per definire gli illeciti edilizi) ed infine al piano terzo sottotetto del 30% (nel quale si ricomprende la somma di € 5.500,00 stimata per definire gli illeciti edilizi).

Tale deprezzamento tiene conto dell'attuale potenziale piazzamento sul mercato immobiliare delle porzioni immobiliari visionate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare; della presenza in copertura di eternit; della mancanza di ascensore; della presenza di abusi edilizi e contestuale presenza di domande di condono edilizio non definite, presentate al Comune di Sant'Elpidio a Mare; della presenza dell'atto di sottomissione nei confronti del Comune di Sant'Elpidio a Mare, registrato a Fermo in data 15 settembre 1987 e della spesa stimata per eseguire la rettifica delle planimetrie catastali e delle effettive caratteristiche delle unità immobiliari, oggettivamente ritrovate sui luoghi di esecuzione.

In considerazione del su indicato atto di sottomissione, il valore della quota parte del sub. 13 viene considerato nullo ovvero pari ad € 0,00.

Da chiarire che la pergola in legno posta al piano terra non è stata considerata ne oggetto di stima, ne di esecuzione perchè a parere del perito, di proprietà dell'affittuaria del locale bar (vedasi rilascio permesso di costruire).

17) [Alla redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta:](#)

BANDO D'ASTA IMMOBILI SITI IN SANT'ELPIDIO A MARE

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare N° 30/2010

Contro: -----

Creditore procendente: -----

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su laboratorio posto al secondo piano sottostrada di un fabbricato diviso in subalterni, di piani 6, sito in Via Celeste del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), censito presso l'ex Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno al Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 288,

sub. 10, cat. C/2, classe 3, cons. 144 mq, S2, rendita catastale € 312,35 (visura del 21/10/2014)

sub. 11, cat. C/3, classe 3, cons. 398 mq, S2, rendita catastale € 1.109,97 (visura del 21/10/2014)

sub. 12, cat. C/6, classe 3, cons. 43 mq, S2, rendita catastale € 77,73 (visura del 21/10/2014)

Da una verifica delle planimetrie catastali in contraddittorio allo stato di fatto, per quanto concerne le planimetrie dei subalterni posti al piano secondo sottostrada (sub. 10-11-12), queste appaiono non completamente accettabili perchè non rappresentanti lo stato dei luoghi in maniera soddisfacente.

Il perito reputa che per eseguire una ricognizione a livello catastale e rettificare le planimetrie in maniera accettabile, sia necessaria una spesa di circa € 2.500,00 oltre oneri di legge e spese di presentazione.

Attualmente la particella sulla quale insiste il fabbricato all'interno del quale si trovano le porzioni oggetto di Esecuzione Immobiliare è la n. 288 del foglio n. 60 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), detta particella in atti di superficie catastale di 1390 mq.

Detta particella deriva dalla fusione della particella n. 288 di mq 640 con la n. 289 di mq 750 eseguita con tipo mappale n. 44839 del 1989 in atti dal 28 settembre 1994.

Entrambe le particelle dalla fusione delle quali deriva l'attuale 288 di mq 1390, provengono dall'impianto meccanografico del 1 dicembre 1976 con la qualità seminativo arborato di classe 2.

Gli attuali subalterni 10-11-12 della particella 288, nascono nel 1989 e vengono inseriti in atti nel 1991, tranne che il sub n. 11 che viene messo in atti nel 1999 causa un errore in sede di registrazione.

La zona urbanistica nella quale ricade il terreno sul quale insiste il fabbricato è zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità e VIABILITA'.

La costruzione all'interno della quale ricadono le unità immobiliari oggetto di Esecuzione è stata costruita in forza di Licenza di costruzione del 28 agosto 1968, Licenza di costruzione del 30 giugno 1975, Licenza di costruzione del 26 marzo 1976, Concessione Edilizia del 7 settembre 1987 con atto di sottomissione registrato a Fermo in data 15 settembre 1987.

Pendono domande di Condonò del 1985 e del 1994.

In sede di sopralluogo si è preso atto dell'esistenza di un Permesso di Costruire rilasciato all'affittuaria del bar posto al piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione, permesso rilasciato per la realizzazione di un pergolato in legno.

A parere del perito, tale pergolato è da intendersi posto su area comune (anche se sul contratto di locazione inerente la porzione ospitante l'attività di bar viene citata una area esterna di 20 mq)

Attualmente il piano secondo sottostrada autorizzato con destinazione laboratorio, risulta utilizzato in parte come laboratorio in parte come locale di sgombero vista la non necessità da parte del proprietario, di utilizzo secondo la potenziale e concessa destinazione d'uso urbanistico della porzione di locale; ha un'altezza variabile, in parte di circa metri 2,80, in parte di circa metri 2,95, anziché di metri 3,00 come concesso.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle diversità dello stato dei luoghi rispetto le autorizzazioni urbanistiche percepite per la costruzione delle porzioni di fabbricato oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Al piano secondo sottostrada si ravvisa l'aumento di volume realizzato rispetto quello concesso, tale volume in aumento apparentemente risulta realizzato su corte comune vista la divisione del 1989, il cambio di destinazione d'uso di una porzione destinata a parcheggio ed oggetto insieme all'area ove si è esteso l'eccesso di volume al piano secondo sottostrada, di atto di sottomissione registrato a Fermo in data 15 settembre 1987.

Secondo quanto è stato possibile desumere dalla scarsa e scarsa documentazione ritrovata, il consulente crede che l'aumento volumetrico del piano secondo sottostrada sia oggetto della domanda di condono del 1994 ovvero quella presentata in data 30 dicembre 1994 (pratica ancora non definita).

Il consulente visto il particolare caso, ovvero le diversità riscontrate tra lo stato concesso e lo stato dei luoghi, considerando la presenza di pratica di condono ancora pendente, ipotizza che per definire gli abusi ritrovati, occorrerà una somma di circa € 12.500,00 che viene considerata e decurtata dai valori di stima redatti, più avanti descritti.

Il consulente chiarisce che solo con la definizione delle pratiche di condono pendente, si può conoscere l'effettiva cifra necessaria per la conclusione delle richieste, perché solo in quella sede si avrebbe effettivo riscontro della posizione e del pensiero dell'ufficio tecnico comunale preposto alla definizione delle pratiche di condono e/o di sanatoria in genere, sulle difformità da sanare.

Nell'ipotesi del perito, le difformità ritrovate al piano secondo sottostrada vengono definite integrando la domanda di condono del 1994 fino alla concomitanza di tutti i circa 80 mq di ampliamento realizzati, oltre che con l'oblazione per cambio di destinazione d'uso da parcheggio a laboratorio.

La costruzione non è dotata di ascensore, la struttura portante è in C.A., le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La copertura del fabbricato risulta essere costituita da lastre di eternit (caratteristica considerata in sede di stima).

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione più o meno significative a seconda della zona d'intervento.

In sede di sopralluogo si è preso atto del fatto che il piano secondo sottostrada sia in parte utilizzato come laboratorio da soggetti terzi all'esecuzione, in parte dall'esecutato.

Al momento del sopralluogo del 3 dicembre 2014 non era stato ancora costituito nessun condominio.

VALORE A BASE D'ASTA € 374.000,00

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE COMMERCIAL E LORDA MQ	VALORE MQ COMMERCIAL E LORDO €	VALORE PARZIALE €
-------	--------------	-------------------------------	--	--	-----------------------------

1	PIANO S2	680	680	550	374.000,00
---	----------	-----	-----	-----	------------

Il valore unitario al metro quadrato stimato dal CTU scaturisce da un iniziale valore proveniente dalla stima effettuata per comparazione, al quale nel caso del piano secondo sottostrada è stato applicato un deprezzamento del 10% (nel quale si ricomprende la somma di € 12.500,00 stimata per definire gli illeciti edilizi e la cifra stimata di € 2.500,00 per effettuare la rettifica delle planimetrie catastali).

Tale deprezzamento tiene conto dell'attuale potenziale piazzamento sul mercato immobiliare delle porzioni immobiliari visionate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare; della presenza in copertura di eternit; della presenza di abusi edilizi e contestuale presenza di domande di condono edilizio non definite, presentate al Comune di Sant'Elpidio a Mare; della presenza dell'atto di sottomissione nei confronti del Comune di Sant'Elpidio a Mare, registrato a Fermo in data 15 settembre 1987 e della spesa stimata per eseguire la rettifica delle planimetrie catastali e delle effettive caratteristiche delle unità immobiliari, oggettivamente ritrovate sui luoghi di esecuzione.

LOTTO 2

OMISSIS

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su due appartamenti posti al primo piano di un fabbricato diviso in subalterni, di piani 6, sito in Via Celeste del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), censito presso l'ex Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno al Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 288,

sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, P1, rendita catastale € 201,42 (visura del 21/10/2014)

sub. 4, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, P1, rendita catastale € 167,85 (visura del 21/10/2014)

Da una verifica delle planimetrie catastali in contraddittorio allo stato di fatto, si può considerare accettabili le planimetrie delle porzioni immobiliari poste al piano primo (sub. 3 e 4)

attualmente la particella sulla quale insiste il fabbricato all'interno del quale si trovano le porzioni oggetto di Esecuzione Immobiliare è la n. 288 del foglio n. 60 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), detta particella in atti di superficie catastale di 1390 mq.

Detta particella deriva dalla fusione della particella n. 288 di mq 640 con la n. 289 di mq 750 eseguita con tipo mappale n. 44839 del 1989 in atti dal 28 settembre 1994.

Entrambe le particelle dalla fusione delle quali deriva l'attuale 288 di mq 1390, provengono dall'impianto meccanografico del 1 dicembre 1976 con la qualità seminativo arborato di classe 2.

Gli attuali subalterni 3-4 della particella 288, nascono nel 1989 e vengono inseriti in atti nel 1991.

La zona urbanistica nella quale ricade il terreno sul quale insiste il fabbricato è zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità e VIABILITA'.

La costruzione all'interno della quale ricadono le unità immobiliari oggetto di Esecuzione è stata costruita in forza di Licenza di costruzione del 28 agosto 1968, Licenza di costruzione del 30 giugno 1975, Licenza di costruzione del 26 marzo 1976, Concessione Edilizia del 7 settembre 1987 con atto di sottomissione registrato a Fermo in data 15 settembre 1987.

Pendono domande di Condonio del 1985 e del 1994.

In sede di sopralluogo si è preso atto dell'esistenza di un Permesso di Costruire rilasciato all'affittuaria del bar posto al piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione, permesso rilasciato per la realizzazione di un pergolato in legno.

A parere del perito, tale pergolato è da intendersi posto su area comune (anche se sul contratto di locazione inerente la porzione ospitante l'attività di bar viene citata una area esterna di 20 mq)

Attualmente il piano primo autorizzato a civile abitazione, risulta utilizzato come civile abitazione.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle diversità dello stato dei luoghi rispetto le autorizzazioni urbanistiche percepite per la costruzione delle porzioni di fabbricato oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Al piano primo invece di un appartamento ne sono di fatto presenti due, anche su questo piano si nota un limitato aumento di volumetria, oltre al cambio di destinazione d'uso di una piccola parte di piano ovvero quella che è stata oggetto di ampliamento concesso nel 1987, si fa rilevare anche l'aumento della superficie del terrazzo.

Secondo quanto è stato possibile desumere dalla scarsa e scarsa documentazione allegata alla domanda di condono edilizio ovvero quello del 1985, il consulente crede che parte dell'aumento di superficie del piano primo sia oggetto di domanda di condono del 1985 presentata in data 30 settembre 1986 (pratica ancora non definita), con la domanda di condono del 1985 si chiede la sanatoria anche per opere non valutabili in ordine di volume o superficie.

Il consulente visto il particolare caso, ovvero le diversità riscontrate tra lo stato concesso e lo stato dei luoghi, considerando la presenza di pratica di condono ancora pendente, ipotizza che per definire gli abusi ritrovati, occorra una somma di circa € 10.000,00 che viene considerata e decurtata dai valori di stima redatti, più avanti descritti.

Il consulente chiarisce che solo con la definizione della pratica di condono pendente, si può conoscere l'effettiva cifra necessaria per la conclusione delle richieste, perché solo in quella sede si avrebbe effettivo riscontro della posizione e del pensiero dell'ufficio tecnico comunale preposto alla definizione delle pratiche di condono e/o di sanatoria in genere, sulle difformità da sanare.

Nell'ipotesi del perito, le difformità ritrovate al piano primo con la definizione della domanda di condono del 1985 integrando poi per la divisione in due unità immobiliari con l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

La costruzione non è dotata di ascensore, la struttura portante è in C.A., le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La copertura del fabbricato risulta essere costituita da lastre di eternit (caratteristica considerata in sede di stima).

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione più o meno significative a seconda della zona d'intervento.

In sede di sopralluogo si è preso atto del fatto che i due appartamenti posti al piano primo sono apparentemente occupati entrambe da persone terze all'esecuzione;

Al momento del sopralluogo del 3 dicembre 2014 non era stato ancora costituito nessun condominio.

VALORE A BASE D'ASTA € 219.640,00

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE COMMERCIAL E LORDA MQ	VALORE MQ COMMERCIAL E LORDO €	VALORE PARZIALE €
3	PIANO PRIMO (ABITAZIONE)	246	246	680	167.280,00
3	PIANO PRIMO (BALCONI E TERRAZZI)	231	77	680	52.360,00
				VALORE LOTTO	219.640,00

Il valore unitario al metro quadrato stimato dal CTU scaturisce da un iniziale valore proveniente dalla stima effettuata per comparazione, al quale nel caso del piano secondo sottostrada è stato applicato un deprezzamento del 20% (nel quale si ricomprende la somma di € 10.000,00 stimata per definire gli illeciti edilizi).

Tale deprezzamento tiene conto dell'attuale potenziale piazzamento sul mercato immobiliare delle porzioni immobiliari visionate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare; della presenza in copertura di eternit; della mancanza di ascensore; della presenza di abusi edilizi e contestuale presenza di domande di condono edilizio non definite, presentate al Comune di Sant'Elpidio a Mare; della presenza dell'atto di sottomissione nei confronti del Comune di Sant'Elpidio a Mare, registrato a Fermo in data 15 settembre 1987 e delle effettive caratteristiche delle unità immobiliari, oggettivamente ritrovate sui luoghi di esecuzione.

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un fabbricato diviso in subalterni, di piani 6, sito in Via Celeste del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), censito presso l'ex Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno al Catasto Fabbricati

al foglio 60, particella 288,

sub. 6, cat. A/2, classe 3, cons. 8,5 vani, P3, rendita catastale € 333,63 (visura del 21/10/2014)

Da una verifica delle planimetrie catastali in contraddittorio allo stato di fatto, si può considerare accettabili le planimetrie delle porzioni immobiliari poste al piano terzo (sub. 6).

attualmente la particella sulla quale insiste il fabbricato all'interno del quale si trovano le porzioni oggetto di Esecuzione Immobiliare è la n. 288 del foglio n. 60 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), detta particella in atti di superficie catastale di 1390 mq.

Detta particella deriva dalla fusione della particella n. 288 di mq 640 con la n. 289 di mq 750 eseguita con tipo mappale n. 44839 del 1989 in atti dal 28 settembre 1994.

Entrambe le particelle dalla fusione delle quali deriva l'attuale 288 di mq 1390, provengono dall'impianto meccanografico del 1 dicembre 1976 con la qualità seminativo arborato di classe 2.

L'attuale subalterno 6 della particella 288, nasce nel 1989 e viene inserito in atti nel 1991.

La zona urbanistica nella quale ricade il terreno sul quale insiste il fabbricato è zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità e VIABILITA'.

La costruzione all'interno della quale ricadono le unità immobiliari oggetto di Esecuzione è stata costruita in forza di Licenza di costruzione del 28 agosto 1968, Licenza di costruzione del 30 giugno 1975, Licenza di costruzione del 26 marzo 1976, Concessione Edilizia del 7 settembre 1987 con atto di sottomissione registrato a Fermo in data 15 settembre 1987.

Pendono domande di Condonò del 1985 e del 1994.

In sede di sopralluogo si è preso atto dell'esistenza di un Permesso di Costruire rilasciato all'affittuaria del bar posto al piano terra del fabbricato oggetto di esecuzione, permesso rilasciato per la realizzazione di un pergolato in legno.

A parere del perito, tale pergolato è da intendersi posto su area comune (anche se sul contratto di locazione inerente la porzione ospitante l'attività di bar viene citata una area esterna di 20 mq)

Attualmente il piano terzo non autorizzato a civile abitazione, risulta invece utilizzato a civile abitazione.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle diversità dello stato dei luoghi rispetto le autorizzazioni urbanistiche percepite per la costruzione della porzione di fabbricato oggetto di questa esecuzione immobiliare.

Al piano terzo sottotetto invece si prende atto del fatto che tale piano sia destinato ad abitazione invece nella licenza del 30 giugno 1975 si prescrive di non utilizzare detto piano ad abitazione, su detto piano è da rilevare anche l'aumento volumetrico e l'aumento dell'altezza del piano stesso.

Secondo quanto è stato possibile desumere dalla scarsa e scarna documentazione allegata a due domande di condono edilizio ovvero quello del 1985 e 1994, il consulente crede che l'aumento volumetrico del piano terzo sia oggetto di una di queste domande ovvero quella presentata in data 30 settembre 1986, insieme a l'aumento di altezza ritrovato nel piano terzo sottotetto (pratica ancora non definita), con la domanda di condono del 1985 si chiede la sanatoria anche per opere non valutabili in ordine di volume o superficie.

Il consulente visto il particolare caso, ovvero le diversità riscontrate tra lo stato concesso e lo stato dei luoghi, considerando la presenza di pratiche di condono ancora pendenti, ipotizza che per definire gli abusi ritrovati, occorrerà una somma di circa € 5.500,00 che viene considerata e decurtata dai valori di stima redatti, più avanti descritti.

Il consulente chiarisce che solo con la definizione delle pratiche di condono pendenti, si può conoscere l'effettiva cifra necessaria per la conclusione delle richieste, perché solo in quella sede si avrebbe effettivo riscontro della posizione e del pensiero dell'ufficio tecnico comunale preposto alla definizione delle pratiche di condono e/o di sanatoria in genere, sulle difformità da sanare.

Nell'ipotesi del perito, le difformità ritrovate al piano terzo, con la definizione della domanda di condono del 1985, integrandola per sanarne l'uso a residenziale visto che viene chiesta la sanatoria dell'aumento volumetrico di una superficie residenziale che da autorizzato non lo era.

La costruzione non è dotata di ascensore, la struttura portante è in C.A., le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La copertura del fabbricato risulta essere costituita da lastre di eternit (caratteristica considerata in sede di stima).

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione più o meno significative a seconda della zona d'intervento.

In sede di sopralluogo si è preso atto del fatto che il piano terzo sottotetto è a disposizione dell'esecutato;

Al momento del sopralluogo del 3 dicembre 2014 non era stato ancora costituito nessun condominio.

VALORE A BASE D'ASTA € 107.625,00

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE COMMERCIAL E LORDA MQ	VALORE MQ COMMERCIAL E LORDO €	VALORE PARZIALE €
4	PIANO TERZO SOTTOTETTO (ABITAZIONE)	187	187	525	98.175,00
4	PIANO TERZO SOTTOTETTO (BALCONI/TERRAZZI)	55	18	525	9.450,00
				VALORE LOTTO	107.625,00

Il valore unitario al metro quadrato stimato dal CTU scaturisce da un iniziale valore proveniente dalla stima effettuata per comparazione, al quale nel caso del piano terzo sottotetto del 30% (nel quale si ricomprende la somma di € 5.500,00 stimata per definire gli illeciti edilizi).

Tale deprezzamento tiene conto dell'attuale potenziale piazzamento sul mercato immobiliare delle porzioni immobiliari visionate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare; della presenza in copertura di eternit; della mancanza di ascensore; della presenza di abusi edilizi e contestuale presenza di domande di condono edilizio non definite, presentate al Comune di Sant'Elpidio a Mare; delle effettive caratteristiche delle unità immobiliari, oggettivamente ritrovate sui luoghi di esecuzione.

Allega alla presente:

1. Documentazione aggiuntiva inerente sub. 7 e 8.

In Fede.

Fermo , Li 7 settembre 2015

Il perito
(geom. Lorenzo Pieretti)