

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 37/2010

PROMOSSA DA

Banca Popolare di Ancona SPA

CONTRO

CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara D'Alfonso, con ordinanza del 29/01/2016 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Montegiorgio in Via San Giorgio 23 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 17/02/2016 la scrivente è comparsa davanti al Giudice dell'Esecuzione per prestare il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

- I. Elencare ed individuare i beni sottoposti a pignoramento, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuale che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza alla procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché della relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c. e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- II. Alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l'acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del

Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.

III. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 DPR 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1986 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. Zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti.

IV. Alla indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia

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

- V. Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
- VI. Alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile;
- VII. Alla verifica se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico e etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D. lgs. 460/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D. lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazioni del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. E 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);
- VIII. A fornire ogni informazione concernente:

- L'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
- Eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso con il condominio;

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

RISPOSTA AI QUESITI

I. Quesito n° I

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

Diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni di immobile costituito da un fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Fermo in Contrada San Leonardo 16.

Il fabbricato comprende un'abitazione che si estende ai piani terra, primo e sottotetto e un'unità immobiliare in corso di costruzione in quanto ancora allo stato grezzo.

Il piano terra è composto da un soggiorno, una cucina, un bagno, un locale lavanderia e un disimpegno.

Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e beige, .

Il portoncino d'ingresso è in legno, così come gli infissi esterni. (mq lordi 119.68)

Il piano primo comprende un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, num. 3 camere, di cui una matrimoniale e una cabina armadio interna alla camera. Le camere presentano tutte un balcone che da verso l'esterno del fabbricato, soprastanti il

porticato presente al piano terra.

I pavimenti sono in parquet, tranne per quanto concerne il bagno dove vi sono piastrelle in ceramica, le pareti sono tinteggiate e il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica chiare.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane di colore verde. Le porte interne sono in legno. (mq lordi 100.16)

Il piano secondo (sottotetto) è un unico locale adibito a soffitta con copertura a capanna, a doppia falda inclinata. (mq lordi 82.72)

La scala di collegamento tra i piani dell'abitazione è in marmo.

All'esterno, sul lato sud e est del fabbricato vi è un porticato a falde inclinate sorretto da pilastri in c.a.

Il fabbricato è circondato da una corte di circa 815 mq.

L'unità in corso di costruzione al piano primo sottostrada è un unico locale collegato al resto del fabbricato da una scala esterna. Attualmente è allo stato grezzo.

La struttura portante è in cemento armato con solai il latero-cemento e copertura a tetto.

Le pareti esterne sono, per quanto riguarda il piano terra intonacate, mentre per quanto riguarda il piano primo a faccia vista.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono tranne per quanto riguarda il piano primo sottostrada che, come già enunciato, è in corso di costruzione.

Si rilevano sulle pareti della cabina armadio al piano primo e sulle pareti della camera al piano primo la presenza di alcune macchie d'umidità dovute presumibilmente a infiltrazioni d'acqua.

Ubicazione:

L'immobile si trova in Contrada San Leonardo 16, a circa 3 km dal centro storico di Fermo.

Confini:

Strada vicinale Contrada San Leonardo

Proprietà

Dati Catastali:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio di mappa 79, particella 887, sub 2, zona 1, categoria a/7, classe 1, consistenza 8 vani,

Superficie Catastale totale: 220 mq, totale escluse aree scoperte: 209 mq, rendita € 826.33, Contrada San Leonardo 16 p:T-1-2.

Fg. 79 particella 887 sub. 3 Unità in corso di costruzione, contrada San Leonardo 16 p:T-1-2.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

_____ nata a _____ il _____, c.f. _____
_____ ; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito n° II

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

A seguito di ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, l'immobile risulta essere distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio di mappa 79 particella 887, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 220 mq, totale escluse aree scoperte: 209 mq, rendita € 826.33, Contrada San Leonardo 16 p:T-1-2.; Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio di mappa 79 particella 887, sub 3, categoria In Corso di Costruzione, Contrada San Leonardo 16 p:T-1-2.

Da sopralluogo effettuato, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale del subalterno n. 2 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno risulta conforme allo stato dei luoghi. Non presente la planimetria riguardante il subalterno 3, in quanto in corso di costruzione.

Quesito n° III

Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 DPR 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1986 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. Zona PIIP), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti, se costruiti.

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Fermo

risulta che l'immobile è stato costruito in forza a Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori rif. Urb. 9494 Pratica Edilizia n. 216/99 del 15/07/1999 rilasciata a seguito di domanda per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione fabbricato e realizzazione garage interrato". Successivamente, è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Variante rif. Urb. 00608 pratica edilizia 849/2001 per lavori di "Variante ristrutturazione Fabbricato". Da quest'ultima variante risulta una discordanza con lo stato dei luoghi in quanto dall'elaborato depositato in Comune al piano terra risulta esserci un vano destinato a rimessa.

Detto vano, di circa mq 17.55, risulta invece essere un unico locale destinato a soggiorno, com'è correttamente indicato nella planimetria dell'immobile depositata in Catasto.

Non risulta certificazione di agibilità. Alla data odierna risulta impossibile richiedere il certificato di agibilità in quanto non sono disponibili le certificazioni richieste dalla normativa vigente.

Dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di Fermo in data 27/03/2018 si evince che "l'area distinta in Catasto afl fg. 79 particella 887, in località Contrada San Leonardo risulta essere destinata dal PRG vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:

art. 75 – aree progetto: disposizione generali.

Art. 93 – area progetto n. 18

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

art. 29 – ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione

art. 30 – ambiti di tutela dei versanti (porz.)

art. 32 – ambiti di tutela dei centri e nuclei storici

art. 34 – aree a rischio archeologico

art. 36 ter – area a rischio frana (porz)

R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico)

D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-20116; (porz) codice ambito F-23-0095 (R2/P2)

Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento:

Interventi urbanistici preventivi.

Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò soggetta alla L. 64/74 e s.m.i.

Quesito n° IV

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava arredato e abitato dalla stessa proprietaria. In buono stato di conservazione, escludendo la presenza di alcune macchie di umidità presenti all'interno della cabina armadio e all'interno della camera al piano primo.

Quesito n° V

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

Iscrizione di ipoteche:

- ISCRIZIONE NUMERO 1598 REG. PART. DEL 17/11/2000:

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo per la somma totale di £ 375.000.000 di cui £ 250.000.000 per capitale contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a favore di Banca Popolare di Ancona spa con sede in Ancona.

- ISCRIZIONE NUMERO 835 REG. PART. DEL 05/06/2002:

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo per la somma totale di € 78.000,00 di cui € 52.000,00 per capitale contro [redacted] nata a [redacted]

- il c.f. a favore di
Banca Popolare di Ancona spa con sede in Ancona.
- ISCRIZIONE NUMERO 2188 REG.PART. DEL 04/10/2004:
Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo per la somma totale di € 375.000,00 di cui € 250.000,00 contro nata a
il c.f. a favore di Banca Popolare di Ancona spa con sede in Ancona.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE NUMERO 4944 REG. PART. DEL 17/11/2000:
atto di compravendita in data 15/11/2000 rep. 97826 notaio Ciuccarelli Lorenzo a favore di nata a il c.f.
contro nato a il c.f.

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE NUMERO 880 DEL 03/03/2010:
verbale di pignoramento immobili in data 19/02/2010 rep. 456 Ufficiale Giudiziario di Fermo contro nato a il c.f. a favore di nato a il c.f.
- TRASCRIZIONE NUMERO 1728 DEL 20/04/2010:
verbale di pignoramento immobili in data 15/04/2010 rep. 866 Ufficiale Giudiziario di Fermo contro nato a il c.f. a favore di Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi.

Quesito n° VI

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

L'immobile non ricade in zona demaniale.

Quesito n° VII

Alla verifica se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere lui direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stato riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico e etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D. lgs. 460/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D. lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuali instaurazioni del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. E 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei beni conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico);

Dal certificato di Destinazione urbanistica si riscontrano i seguenti vincoli:

art. 29 – ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione

art. 30 – ambiti di tutela dei versanti (porz.)

art. 32 – ambiti di tutela dei centri e nuclei storici

art. 34 – aree a rischio archeologico

art. 36 ter – area a rischio frana (porz)

R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico)

D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-20116; (porz) codice ambito F-23-0095 (R2/P2)

Quesito n° VIII

A fornire ogni informazione concernente:

- L'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o*

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

- manutenzione;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
 - Eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso con il condominio;

L'immobile non ricade in condominio

Quesito n° IX

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

L'immobile è stato valutato sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche del bene, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti le abitazioni civili a destinazione residenziale site nel Comune di Fermo.

Le superficie sono state considerate al lordo delle mura.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

- *Abitazione al piano terra e primo:* € 1350,00 al metro quadrato
- *Soffitta al piano secondo (sottotetto):* € 400,00 al metro quadrato
- *Locale in corso di costruzione al piano 1 sottostrada:* € 400,00 al metro quadrato

Abitazione al piano terra e primo = mq (119.68+100.16) x € 1350,00 = € 296.784,00

Soffitta al piano secondo = mq 82.72 x € 400,00 = € 33.088,00

Locale in corso di costruzione = mq 49.50 x € 400,00 = € 19.800,00

€ 349.672,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 350.000,00

(€ trecentocinquantamila/00)

Allegati:

- visura catastale;
- Planimetria catastale scala 1:200;
- Estratto di mappa scala 1:2000;
- Certificato destinazione urbanistica;
- Titoli abilitativi;
- Elenco aggiornato trascrizioni e iscrizioni;
- Foto.

TRIBUNALE DI FERMO

Avviso di vendita di immobili all'incanto

Esecuzione immobiliare n. 37/2010 promossa da _____ e Banca Popolare di Ancona
contro _____

UNICO LOTTO

Diritti piena proprietà in regime di separazione dei beni su immobile sito a Fermo in Contrada San Leonardo 16. Il fabbricato è composto da due unità immobiliari, si estende su tre piani fuori terra, ci sui uno sottotetto, più un piano seminterrato : il piano terra ha una superficie di mq lordi 119.68, il piano primo ha una superficie lorda di mq 100.16, il piano sottotetto ha una superficie lorda di mq 82.72, il piano seminterrato ha una superficie lorda di mq 49.50. Esso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio di mappa 79 particella 887, sub2. Zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, Superficie catastale mq 220, rendita € 826.33, Contrada San Leonardo 16, piani T-1-2; Comune di Fermo al foglio di mappa 79 particella 887, sub 3, categoria in corso di costruzione, Contrada San Leonardo 16, piani T-1-2; . Confini: Strada vicinale Contrada San Leonardo, Proprietà _____

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA ARROTONDATO € 350.000,00