

Tribunale di Fermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari Esecuzione n. 87-1995

CREDITORE PROCEDENTE

- **PIRELLI RE CREDIT SERVICING SPA**
(Avv. Luca D' Andrea – Via San Martino 25, 60131 Ancona)

DEBITORE

- **XX XX** – 63811 Sant'Elpidio (FM) – ultima residenza Via Roma n. 31 (DE Cuis) c/o Curatore Fallimentare "Eredità giacente" Avv. Catalini Debora

CREDITORI INTERVENUTI

- **SNC MARTELLINI PAQUALE**
- **SERIT PICENA - SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI – ORA EQUITALIA MARCHE**
(via della Liberazione 190 - San Benedetto del Tronto)
- **AVV. FLAVIANI PAOLO** (C.so Cavour 48- Fermo (FM) -

OGGETTO

LOTTO N.1

Porzione di immobile al secondo Seminterrato, sito in Sant'Elpidio a Mare in via Murri, con destinazione originaria a **Laboratorio** distinto al NCEU al **F. 51 part. 589 sub. 88 ****, cat. C/3; cl. 2; consistenza 535 m², rend. € 1.298,63

PROPRIETA' ATTUALE SUB. 88: XX XX,

PROPRIETA' ATTUALE (sub. 183): XXXXXXXXXX.

sede via XXX c.f.p.iva XX

** immobile duplicato in quanto erroneamente non soppresso corrispondente al sub. **sub. 183**; cat. C/2; cl. 2; consist. 583 m² – rend. € 1053,83 ed ex sub. 124

LOTTO N.2

Porzione di immobile al secondo Seminterrato, sito in Sant'Elpidio a Mare in via Murri n. 175, con destinazione **Ufficio** distinto al NCEU al **F. 51 part. 589 EX sub. 91*****; parte dell'immobile distinto con il sub. 122 cat. A/10; cl. 1; consist. 5 vani – rend. € 110,38;

PROPRIETA' CATASTALE ATTUALE: comune di Sant'Elpidio a Mare c.f 81001350446

POSSESSO: EREDITA' GIACENTE XX

***** immobile soppresso per ampliamento di superficie e attualmente distinto al sub. 122**

All'udienza del 22.11.2011 il S.V.I. Dott. Pietro Merletti, nominava la sottoscritta geom. Paola Belleggia a comparire all'udienza del giorno 26/01/2012, residente a Campofilone in C.da Montecamauro n. 53, esperto estimatore per l'esecuzione Immobiliare n. 87-95, per conferire l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) dettagliata 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)
- 2) 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 e accessori, eventuali millesimi di parti comuni);
- 3) verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizioni dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;
- 4) 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. 13.05.2010 n. 78 che ha introdotto il comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale;
- 5) acquisizione di aggiornamento elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;
- 6) elenco completo dei comproprietari (con i 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;
- 7) elenco analitici delle trascrizioni delle domande giudiziali;
- 8) 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 interessati lo stesso;
- 9) produzione di certificati dell'ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli: si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il comune interessato detta documentazione;
- 10) 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 urbanistica-edilizia vigente, descrizione della tipologia di 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 forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché la documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso ammontare oblazione versata con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute);
- 11) accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed 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 la data di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso di rilascio) e provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti ritenuti acquisiti presso gli uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;
- 12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;
- 13) accertamento- con acquisizione della relativa documentazione -dell'esistenza di formalità vincolo o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti ed incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio artistici, storici o alberghieri, di vincoli di in edificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici) specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 14) 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 che per i fondi rustici le disposizioni di cui l'art. 577 c.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 frazionamento, 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 dominante;
- 15) nel caso di pignoramento di quota, 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 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);

- 16) 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 base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'alienamento catastale; redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

La scrivente accettava l'incarico ricevuto per rispondere con relazione scritta. Il G.E. rinviava all'udienza del 21/06/2012 alle ore 11.30.

PREMESSA

Successivamente all'incarico la sottoscritta ha rilevato delle problematiche che sono state portate a conoscenza al G.E. Merletti e successivamente al G.E. Mirabelli.

All'udienza del 04/10/2012, la CTU ha spiegato le problematiche relative agli immobili pignorati (sub. 88-91-94) e precisamente:

Problema n.1 (sub. 94)

Nell'atto di pignoramento immobiliare, il sub 94 è individuato con una planimetria non conforme poiché **NON PROTOCOLLATA**, ma perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi e perfettamente corrispondente alla planimetria catastale PROTOCOLLATA (N° 4312 del 09/09/1987) presente in catasto; **quest'ultima però riporta un sub diverso ovvero sub 87**. Quindi si deduce che c'è un evidente errore di "numero del sub" indicato negli atti rispetto al numero del sub indicato ufficialmente dal catasto, ritenendosi necessario **una rettifica degli atti** riportando il giusto sub 87 anziché 94 **se pur senza modifica planimetrica**.

(si allegano le due planimetrie presenti in catasto e quelle presenti agli atti, ALLEGATO 1)

Problema n. 2 (sub. 88)

Al momento dell'atto di ipoteca il **sub. 88** apparteneva al sig. XX.

Nel 1995, in corrispondenza dello stesso sub, con variazione catastale n. 609 del 01/03/1995, si costituisce il **sub. 124** con motivazione "frazionamento fusione e presentazione planimetria errata" (ALLEGATO 2).

Questa variazione però, erroneamente non ha soppresso il sub. 88.

Confrontando le planimetrie e accertato che si tratta dello stesso immobile, il sub. 124 è stato oggetto di variazione di superficie (ridotto a nord-est e ampliato a sud-est), come meglio indicato nella planimetria) e parte della superficie originaria è stata accorpata all'attuale sub. 122.

A seguito della creazione del **sub. 124**, con atto di compravendita del 05/09/1996 rep. N. 10249, XX XX vende a XXX il **sub. 124**.

Successivamente il **sub. 124** subisce una variazione catastale "motivazione errata planimetria" e con un aumento della superficie da 530 a 583 mq e successivamente viene **soppresso** per cambio di destinazione da laboratorio a locale magazzino e identificato con il **sub. 183** che con atto di compravendita del 21/12/2009 la sig.ra Storani vende a XXXXX.

In conclusione, NON essendo stato soppresso per ERRORE il sub 88, trattasi di un duplicato di planimetria, sulla stessa porzione di immobile, ma con consistenza diversa, due subalterni; il sub 88 (citata nell'atto di pignoramento) e l'attuale sub. 183, coincidono.

Problema n. 3

Il **sub. 91** altro immobile oggetto di pignoramento, con variazione catastale n. 609 del 01/03/1995, si **costituisce** il **sub. 122** con motivazione "frazionamento fusione e presentazione planimetria errata" e si **sopprime** il **sub. 91**. La superficie del nuovo subalterno aumenta accorpendo parte della superficie del sub. 88 e del sub. 108.

La proprietà catastale risulta di proprietà del comune di Sant'Elpidio a Mare derivante da "Decreto disposizione delle autorità del 31/03/1981 n. 103795.1/2000 in atti dal 09/01/2001 cessione gratuita".

La sottoscritta, chiedendo all'Agenzia la richiesta di accesso ai documenti amministrativi, (in riferimento alla voltura n. 103795) ha potuto verificare che gli allegati, (Delibera Giunta Comunale n. 917 del 29.11.1994 e Delibera Consiglio Comunale n. 165 del 25/06/1982 del comune di Sant'Elpidio a Mare), a corredo della richiesta di voltura dei subalterni 120-121-122-123-124-125, non corrispondono a quelli menzionati negli atti e precisamente "...riferito gli immobili acquistati con atto del 1989.....sede attuale dei servizi della USL 17....., siti nell'immobile denominato Condominio XX" e quindi sono errati.

Inoltre nel locale ex sub 91, esiste una scala a chiocciola che collega con un piano mezzanino realizzato inferiormente tra il piano secondo e il piano terzo sottostrada di altra proprietà.

Il G.E. Mirabelli, posta a conoscenza delle problematiche ordina di continuare le operazioni peritali sospendendo il sub. 94 e rimanda all'udienza del 7 marzo 2013 alle ore 9.45.

Problema n. 4

Dalle visure catastali, è emerso che l'immobile censito al NCEU con la part. 589 al NCT **NON È CORRISPONDENTE** e precisamente ricade sulla part. 708-511; inoltre la part.

708 è intestata al comune di Sant'Elpidio a Mare mentre la part. 511 al sig. XX;

- la ditta "XXX" al momento del pignoramento è stato indicato come debitore perché con atto di trascrizione per atto giudiziale per esecuzione in forma specifica trascrizione n. R.P. 779 R.G. 1473 del 21/02/94 era un soggetto a favore, ma poi è stato cancellato con annotazione n. 286 del 22/04/1997, quindi ad oggi al momento della redazione dell'elaborato non compare più come debitore.

Problema n. 5

Dalla ricerca nell'ufficio tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare, sono state presentate domande di condono ma senza riferimenti precisi di quale immobile sia oggetto di richiesta condono, in quanto era stata allegata la sola documentazione fotografica non precisa.

È da verificare, inoltre che le divisioni catastali siano state autorizzate. (la sottoscritta si impegna a verificarne).

SOPRALLUOGO

Dopo aver esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti; provveduto a recuperare i necessari documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fermo e all'Agenzia del Territorio di AP sede distaccata di Fermo, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, per effettuare le verifiche di conformità degli immobili, la sottoscritta ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Sant'Elpidio a Mare per avere notizie della residenza ultima e del debitore XX XX; egli è deceduto il 20.08.2000 e come riferito dal curatore fallimentare Avv. Catalini Debora, gli eredi hanno rinunciato all'eredità.

Un primo sopralluogo è stato effettuato con il curatore Avv. Catalini Debora, la quale mi ha segnalato una ricostruzione delle problematiche presenti e gli immobili oggetto di pignoramento.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato dopo avere contattato telefonicamente l'amministratore della "XXX" proprietario del sub. 183 e del geometra responsabile del patrimonio della ASUR 11 in riferimento del sub. 87 e del sub. 122, mettendoli prima a conoscenza della situazione.

Il giorno 17/01/2013 presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Sant'Elpidio a Mare erano presenti oltre alla sottoscritta il sig. XXX in qualità di amministratore della ditta XXX per la sua proprietà e il geom. XXX in qualità di responsabile del patrimonio della ASUR.

Al momento del sopralluogo è stato fatto una ricognizione dello stato di fatto e un confronto delle informazioni.

Il geom. XXX dichiara al momento che l'immobile identificato al sub 122 non è di proprietà della ASUR, salvo che non ci siano documenti che dimostrino il trasferimento (quindi si confermerebbe l'ipotesi del possesso dell'eredità giacente XX) e che si riserva ad un successivo sopralluogo.

Il sig. XX dichiara che non era a conoscenza dei fatti e che si riserva ad un ulteriore approfondimento.

Sulla documentazione in possesso, si è iniziato ad effettuare una ricognizione dei luoghi, individuando e accertando da subito lo stato degli stessi, con esclusivo riferimento alla consistenza dei beni oggetto di pignoramento.

Inoltre si è proceduto ad effettuare un rilievo fotografico e una verifica di corrispondenza alle planimetrie catastali.

Si precisa che relativamente alle informazioni di seguito riportate non comprovate da documenti o riscontri ufficiali, fanno mero riferimento alle dichiarazioni effettuate dai presenti in fase di sopralluogo.

Sulla base del sopralluogo effettuato, delle informazioni acquisite in riferimento a transazioni effettuate per fabbricati simili a quello oggetto della presente esecuzione e sulla base delle notizie fornite da tecnici e agenzie immobiliari operanti nella zona, di seguito si prosegue nel rispondere ai quesiti posti secondo lo schema consegnato dalla cancelleria delle esecuzioni

Descrizione ipotecaria a nome di XX XX riferiti ai sub. 88-91-94

Risposta ai quesiti n° 5-7 (ipotecaria)

- ELENCO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE PER SOGGETTO PER GLI IMMOBILI PIGNORATI

1. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' IN ORDINE CRONOLOGICO
(interrogazione dal 1982 al 2012)

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 06/02/1992 REG. PART. 129 REG. GEN. 1473
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO rep 31422 del 29/01/1992
SOGGETTO DEBITORE
Immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE
1.1 ISCRIZIONE R.P. N. 115 DEL 02/02/2012 R.G. 933 RINNOVAZIONE IPOTECA

2. nota del 04/05/1994 REG. PART. 385 REG. GEN. 2386
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO rep. 359/94 del 08/03/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE
SOGGETTO DEBITORE
2.1 annotazione N. 745 del 18/09/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 21/02/1994 REG. PART. 779 REG. GEN. 1043
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO rep. 0 del 14/02/1994
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE
SOGGETTO DEBITORE
1.1. annotazione N. 286 DEL 22/04/1997 (CANCELLAZIONE)

2. nota del 05/05/1995 REG. PART. 2074 REG. GEN. 2730
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO REP. 0 DEL 11/04/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE

2. ELENCO ANALITICO DELLE FORMALITA' (XX XX)

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 06/02/1992 REG. PART. 129 REG. GEN. 1473

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO NOTARILE IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

data: 29/01/1992 rep. 31422

notaio: DR. VARRIALE LUCIANO

sede : FERMO

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

capitale: £ 350.000.000 tasso d'interesse: 10,25% totale: £ 945.000.000

importo variabili: somma iscritta da aumentare automaticamente:

durata: 10 ANNI stipulazione contratto unico:

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 88

Natura: LABORATORIO

immobile: 2 sito nel comune di : SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 91

Natura: UFFICIO

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.94

Natura: LABORATORIO

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI

sede : ROMA c.f.: 000395320583

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XXXsesso: M c.FXXX

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETA'

2. nota del 04/05/1994 REG. PART.385 REG. GEN. 2386

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI MACERATA

data: 08/03/1994 rep. 359/94

notaio: TRIBUNALE DI MACERATA

sede : MACERATA

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

capitale: £ 30.744.819 tasso d'interesse: totale: £ 99.000.000

importo variabili: somma iscritta da aumentare automaticamente:

durata: stipulazione contratto unico:

B – IMMOBILI:

immobili siti a SANT'ELPIDIO A MARE (vedi allegato)

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CASSA DI RISPARMIO DI JESI SPA

sede : JESI c.f.: 00128200425

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

soggetto: N. 2

nome cognome: XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

soggetto: N. 3

nome cognome: XX MAURO

nato a : SANT'ELPIDIO A MARE IL 10/01/1950 sesso: M c.f.: XXX

soggetto: N. 4

nome cognome: XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

CANCELLAZIONE TOTALE annotazione presentata il 18/09/1996 reg. part. 745 reg. gen. 5084

3. nota del 02/02/2012 REG. PART. 115 REG. GEN.933

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO NOTARILE IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

data: 29/01/1992 rep. 31422

notaio: DR. VARRIALE LUCIANO

sede : FERMO

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

capitale: E180.759,91 tasso d'interesse: totale: € 488.051,77

RICHIEDENTE: SAGRANTINO ITALY SRL MILANO

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 120

Natura: C/1

immobile: 2 sito nel comune di : SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub121

Natura: C/2

immobile: 3 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.111

Natura: C/3

immobile: 4 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.112

Natura: C/3

unità negoziale: 2

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 88/P

Natura: C/3

immobile: 2 sito nel comune di : SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub121

Natura: C/2

immobile: 3 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.183/P

Natura: C/2

immobile: 4 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 122/P

Natura: A/10

unità negoziale: 3

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI
catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 122/P

Natura: A/10

C - SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI

sede : ROMA c.f.: 000395320583

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

relativo unità negoziale : 1 E 3 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

soggetto: N. 2

denominazione sociale: XXX

sede a : MORROVALLE c.f.: XXX

relativo unità negoziale : 2 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

soggetto: N. 3

nome cognome: XX X

nato a : XX sesso: M c.f.: XXX

relativo unità negoziale : 1 E 3 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

soggetto: N. 4

nome cognome: XX X

nato a : X sesso: M c.f.: XX

relativo unità negoziale : 1 E 3 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

soggetto: N. 5

nome cognome: XX X

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

relativo unità negoziale : 1 E 3 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

VEDI ALLEGATO LE MOTIVAZIONI

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 21/02/1994 REG. PART. 779 REG. GEN. 1043

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI FERMO

sede : FERMO

A- DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

richiedente: MINNUCCI MAURIZIO

indirizzo:

B – IMMOBILI:

immobile: 1 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE (VEDI ALLEGATO)

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: XX

sede a : FERMO c.f.: XXX

relativo unità negoziale : TUTTE

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : X sesso: M c.f.: XX

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

CANCELLAZIONE TOTALE annotazione presentata il 22/04/1997 reg. part. 286 reg. gen. 2249

2. nota del 05/05/1995 REG. PART. 2074 REG. GEN. 2730

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO

sede : FERMO

A- DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

specie: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

richiedente: avv. CESARI LUCIANO

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 88

Natura: LABORATORIO

immobile: 2 sito nel comune di : SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 91

Natura: UFFICIO

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.94

Natura: LABORATORIO

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI

sede : ROMA c.f.: 000395320583

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : ANCONA XX sesso: M c.f.: XX

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETA'

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

vedi allegato

Descrizione ipotecaria a riferiti ai sub. 88-122-124-183

Risposta ai quesiti n° 5-7 (ipotecaria)

- ELENCO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE PER SOGGETTO PER GLI IMMOBILI PIGNORATI

1. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' IN ORDINE CRONOLOGICO
(interrogazione dal 1991 al 2013)

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 06/02/1992 REG. PART. 129 REG. GEN. 1473
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO rep 31422 del 29/01/1992
SOGGETTO DEBITORE
Immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE
1.1 ISCRIZIONE DEL 02/02/2012 R.P. 115 R.G. 933 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

2. nota del 04/05/1994 REG. PART. 385 REG. GEN. 2386
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO rep. 359/94 del 08/03/1994
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE
SOGGETTO DEBITORE
2.1 annotazione N. 745 del 18/09/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. nota del 22/06/2010 REG. PART. 1226 REG. GEN. 4916
pubblico ufficiale TESTA ANTONIO rep. 167296/19335 del 17/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE (SUB. 183)

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 21/02/1994 REG. PART. 779 REG. GEN. 1043
pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO rep. 0 del 14/02/1994
DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE
SOGGETTO DEBITORE
1.1. annotazione N. 286 DEL 22/04/1997 (CANCELLAZIONE)

2. nota del 05/05/1995 REG. PART. 2074 REG. GEN. 2730
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO REP. 0 DEL 11/04/1995
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE

c) TRASCRIZIONI A FAVORE

1. nota del 05/09/1996 REG. PART. 3478 REG. GEN. 4902
pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE rep. 10249 del 07/08/1996
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDTA
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE (SUB. 124)

2. nota del 18/01/2010 REG. PART. 223 REG. GEN. 362

pubblico ufficiale TESTA ANTONIO rep. 166982/19134 del 21/12/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDTA
immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE (SUB. 183)

2. ELENCO ANALITICO DELLE FORMALITA'

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 06/02/1992 REG. PART. 129 REG. GEN. 1473

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO NOTARILE IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

data: 29/01/1992 rep. 31422

notaio: DR. VARRIALE LUCIANO

sede : FERMO

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

capitale: £ 350.000.000 tasso d'interesse: 10,25% totale: £ 945.000.000

importo variabili: somma iscritta da aumentare automaticamente:

durata: 10 ANNI stipulazione contratto unico:

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 88

Natura: LABORATORIO

immobile: 2 sito nel comune di : SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 91

Natura: UFFICIO

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.94

Natura: LABORATORIO

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI

sede : ROMA c.f.: 000395320583

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XXX

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETA'

2. nota del 04/05/1994 REG. PART.385 REG. GEN. 2386

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI MACERATA

data: 08/03/1994 rep. 359/94

notaio: TRIBUNALE DI MACERATA

sede : MACERATA

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

capitale: £ 30.744.819 tasso d'interesse: totale: £ 99.000.000

importo variabili: somma iscritta da aumentare automaticamente:

durata: stipulazione contratto unico:

B – IMMOBILI:

immobili siti a SANT'ELPIDIO A MARE (vedi allegato)

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CASSA DI RISPARMIO DI JESI SPA

sede : JESI c.f.: 00128200425

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XXX sesso: M c.f.: XXX

soggetto: N. 2

nome cognome: XX X

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

soggetto: N. 3

nome cognome: XXX

nato a : XX sesso: M c.f.: XXX

soggetto: N. 4

nome cognome: XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XX

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

CANCELLAZIONE TOTALE annotazione presentata il 18/09/1996 reg. part. 745 reg. gen. 5084

3. nota del 22/06/2010 REG. PART. 4946 REG. GEN. 1226

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO NOTARILE IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

data: 17/06/2010 rep. 167296/19335

notaio: DR. TESTA ANTONIO C.F. TST NTN 38H11 F749K

sede : CIVITANOVA MARCHE (MC)

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

capitale: € 70.000.000 tasso d'interesse: 2,578% totale: € 140.000,00

importo variabili: somma iscritta da aumentare automaticamente:
durata: 10 ANNI stipulazione contratto unico: SI

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI N. 175

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 183

Natura: C/2 consistenza : 583 m² piano : S2

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

sede : PESARO c.f.: 02249950417

relativo unità negoziale : 1 per il diritto di PIENA PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

denominazione: XX

sede : MORROVALLE c.f. XXX

relativo unità negoziale : 1 per il diritto di PIENA PROPRIETÀ'

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 21/02/1994 REG. PART. 779 REG. GEN. 1043

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI FERMO

sede : FERMO

A- DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

richiedente: MINNUCCI MAURIZIO

indirizzo:

B – IMMOBILI:

immobile: 1 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE (VEDI ALLEGATO)

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: XXX

sede a : FERMO c.f.: XXX

relativo unità negoziale : TUTTE

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XX sesso: M c.f.: XXX

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

CANCELLAZIONE TOTALE annotazione presentata il 22/04/1997 reg. part. 286 reg. gen. 2249

2. nota del 05/05/1995 REG. PART. 2074 REG. GEN. 2730

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO

sede : FERMO

A- DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

specie: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

richiedente: avv. CESARI LUCIANO

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 88

Natura: LABORATORIO

immobile: 2 sito nel comune di : SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 91

Natura: UFFICIO

immobile: 1 sito nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub.94

Natura: LABORATORIO

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: CREDITO FONDIARIO SOCIETA' PER AZIONI

sede : ROMA c.f.: 000395320583

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETÀ

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : X sesso: M c.f.: XXX

relativo unità negoziale : TUTTE per il diritto di PIENA PROPRIETA'

D – ULTERIORI INFORMAZIONI:

vedi allegato

c) TRASCRIZIONI FAVORE

1. nota del 05/09/1996 REG. PART. 3478 REG. GEN. 4902

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO TRA VIVI - DI COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale: PANTALEO SALVATORE

sede : SANT'ELPIDIO A MARE

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA ROMA

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 125

Natura: PORZIONE IMMOBILE SENZA CLASSAZIONE P: S3

immobile: 2 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. **124**

Natura: PORZIONE IMMOBILE SENZA CLASSAZIONE P: S3 (ERRONEAMENTE INDICATO PS2)

immobile: 3 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MORO

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. 117

Natura: GARAGE SENZA CLASSAZIONE P: S1

immobile: 4 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MORO

catasto: TERRENI foglio: 51 part. 871 consistenza: ha 0.33.57

immobile: 5 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MORO

catasto: TERRENI foglio: 51 part. 873 consistenza: ha 0.20.20

unità negoziale: 2

immobile: 6 siti nel comune di :FERMO indirizzo: C.DA ALBERELLI

catasto: TERRENI foglio: 8 part. 79 consistenza: ha 0.07.60

immobile: 7 siti nel comune di :FERMO indirizzo: C.DA ALBERELLI

catasto: TERRENI foglio: 8 part. 100 consistenza: ha 0.21.80

immobile: 8 siti nel comune di :FERMO indirizzo: C.DA ALBERELLI

catasto: TERRENI foglio: 8 part. 138 consistenza: ha 0.01.30

immobile: 9 siti nel comune di :FERMO indirizzo: C.DA ALBERELLI

catasto: TERRENI foglio: 8 part. 140 consistenza: ha 0.23.70

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

nome cognome: XX

nata a : XX c.f.: XX

relativo unità negoziale : 1 NUDA PROPRIETA' PER 1/1

relativo unità negoziale : 2 NUDA PROPRIETA' PER 3/18

soggetto: N. 2

nome cognome: XX

nata a : XX c.f.: XXX

relativo unità negoziale : 2 PROPRIETA' PER 3/18 IN REGIME COMUNIONE BENI

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX XX

nato a : XX sesso: M c.fXX

A – GENERALITA'

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: ATTO TRA VIVI - DI COMPRAVENDITA

Pubblico ufficiale: TESTA ANTONIO

sede : CIVITANOVA MARCHE

B – IMMOBILI:

unità negoziale: 1

immobile: 1 siti nel comune di :SANT'ELPIDIO A MARE indirizzo: VIA A. MURRI

catasto: FABBRICATI foglio: 51 part. 589 sub. **183**

Natura: C/2 LOCALE MAGAZZINO P: S2

C – SOGGETTI:

- A FAVORE

soggetto: N. 1

denominazione: XXX

sede : MORROVALLE c.f. XXX

relativo unità negoziale : 1 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

- CONTRO

soggetto: N. 1

nome cognome: XX

nata a : XXX c.f.: XXX

relativo unità negoziale : 1 per il diritto di PIENA PROPRIETA'

Tenendo in considerazione quanto detto in premessa, si procede alla stima dei due immobili creando due lotti distinti, e precisamente : **LOTTO 1** "porzione del sub 88" attuale part. 183 ex 124 e **LOTTO 2** ex sub 91 porzione del sub. 122.

STORICO CATASTALE DELLA PART. 708 DOVE RICADE LA PART. 589 DEL F. 51

1. STORICO CATASTALE DELLA PART. 708 (CATASTO TERRENI)

ANNO RIF. 1976			CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
F.	PART.	SUB.	PORZ	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE			RENDITA	
					HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIA
51	542			Semin arb 3	63	10	£. 69.410	£. 63.100	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			Impianto meccanografico del 01/12/1976						
PROPRIETA'			XX XX						
DATI DERIVATI DA			Impianto meccanografico del 01/12/1976						
ANNO RIF. 1990			CATASTO TERRENI						

51	542			Semin arb 3		63 10	£. 69.410	£. 63.100	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE D'UFFICIO n . 33784 in atti dal 31/01/1990						
ANNO RIF. 1991			CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
F.	PART.	SUB.	PORZ	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE		RENDITA		
					HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIA
51	708			Semin arb 3	27	50		£. 30.250	£. 27.500
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			FRAZIONAMENTO n . 338 .F01/1984 in atti dal 12/02/1991						
PROPRIETA'			COMUNE DI SANT' ELPIDIO A MARE c.f. 81001350446 per quota di 1000/1000						
DATI DERIVATI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 Trascrizione n . 4150 .1/2000 in atti dal 02/10/2000 (protocollo n . 12060) Repertorio n .: 1202 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE						

LOTTO N. 1

Risposta ai quesiti n° 5-6-7-8 (catastale)

A. STORICO CATASTALE DEI SINGOLI IMMOBILI E DELLE PROPRIETA'

1. STORICO CATASTALE DEL SUB. 88 (non soppresso erroneamente)

PROPRIETA' ATTUALE		XX							
ANNO RIF. 1987		CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA
51	589	88							
DATI DERIVATI DA NOTIFICA		VARIAZIONE del 09/09/1987 n . 4312 .3/1987 in atti dal 09/10/1997 FRAZIONAMENTO , FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, (nella variazione interessano altri immobili vedere visura)							
ANNO RIF. 1987		CATASTO FABBRICATI							
51	589	88				C/3	2	535 m ²	£. 4.868
DATI DERIVATI DA NOTIFICA		VARIAZIONE del 09/09/1987 n . 4312 .4/1987 in atti dal 17/06/1999 CLASSAMENTO							
ANNO RIF. 1992		CATASTO FABBRICATI							
51	589	88				C/3	2	535 m ²	£. 2.621.500
DATI DERIVATI DA NOTIFICA		VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO							
ANNO RIF. 1994		CATASTO FABBRICATI							
51	589	88				C/3	2	535 m ²	£. 2.514.500
DATI DERIVATI DA		VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO							

NOTIFICA	
----------	--

2. STORICO CATASTALE DEL SUB. 124 (porzione di stesso immobile distinto con sub. 88)

ANNO RIF. 1995			CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124				C/3	2	530 m ²	£. 2.491.000	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n . 609 .1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA							
ANNO RIF. 2001			CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124				C/3	2	530 m ²	£. 2.491.000	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 n . 103795 .1/2000 in atti dal 09/01/2001 (protocollo n . 3759) CESSIONE GRATUITA							
ANNO RIF. 2009			CATASTO FABBRICATI							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124				C/3	2	583 m ²	€ 1.415,15	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE del 05/02/2009 n . 1816 .1/2009 in atti dal 05/02/2009 (prot. n. AP0029034) RETTIFICA ERRATA PLANIMETRIA (passaggi intermedi inesistenti)							
ANNO RIF. 2009			CATASTO FABBRICATI							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124								
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZ. DESTINAZIONE LABORATORIO -MAGAZZINO del 08/10/2009 n . 15002 .1/2009 in atti dal 08/10/2009 (protocollo n . AP0230947) <u>LA SOPPRESSIONE HA ORIGINATO IL SUB. 183</u>							
INTESTATI DAL 31/03/1981			COMUNE DI SANT' ELPIDIO A MARE c.f. 81001350446					Propri. per 1/1 fino al 07/08/1996		
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 Trascrizione n . 103795 .1/2000 in atti dal 09/01/2001 (protocollo n . 3759) Repertorio n .: 1202 Rogante: GIUNTA REGIONALE Sede: ANCONA CESSIONE GRATUITA							
INTESTATI DAL 01/03/1995			XX XX					Proprieta` per 1/1 fino al 31/03/1981		
DATI DERIVANTI DA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n . 609.1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA							
INTESTATI DAL 07/08/1996			<u>XXX</u> - <u>XX XX</u> X					Proprieta` per 1/1 fino al 08/10/2009 usufrutto per 1/1 fino al 08/10/2009		
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1996 Voltura n . 6057 .1/1996 in atti dal 18/10/2000 (protocollo n . 96586) Repertorio n .: 10249 Rogante: PANTALEO Sede: SANT' ELPIDIO A MARE Registrazione: UR Sede: FERMO n: 1634 del 27/08/1996 COMPRAVENDITA							
INTESTATI DAL 26/08/2000			<u>XX</u>					Proprieta` per 1/1 fino al 08/10/2009		

DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/08/2000 n. 151469.1/2001 in atti dal 09/11/2001 (protocollo n. 174849) RIUN USUF DI XX XX
-------------------	--

3. STORICO CATASTALE DEL SUB. 183 (ex. Sub. 124)

ANNO RIF. 1995			CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124				C/3	2	530 m ²	£. 2.491.000	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n. 609 .1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA							
ANNO RIF. 2001			CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124				C/3	2	530 m ²	£. 2.491.000	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 n. 103795 .1/2000 in atti dal 09/01/2001 (protocollo n. 3759) CESSIONE GRATUITA							
ANNO RIF. 2009			CATASTO FABBRICATI							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	124				C/3	2	583 m ²	€ 1.415,15	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE del 05/02/2009 n. 1816 .1/2009 in atti dal 05/02/2009 (prot. n. AP0029034) RETTIFICA ERRATA PLANIMETRIA (passaggi intermedi inesistenti)							
ANNO RIF. 2009			CATASTO FABBRICATI							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	183				C/3	2	583 m ²	€ 1.503,83	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZ. DESTINAZIONE LABORATORIO -MAGAZZINO del 08/10/2009 n. 15002 .1/2009 in atti dal 08/10/2009 (protocollo n. AP0230947)							
ANNO RIF. 2010			CATASTO FABBRICATI							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA	
51	589	183				C/2	2	583 m ²	€ 1.503,83	
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZ. DESTINAZIONE LABORATORIO -MAGAZZINO del 08/10/2010 n. 10979 .1/2010 in atti dal 08/10/2010 (protocollo n. AP0236584) VARIAZIONE CLASSAMENTO							
INTESTATI DAL 31/03/1981			COMUNE DI SANT' ELPIDIO A MARE c.f. 81001350446					Propri. per 1/1 fino al 07/08/1996		
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 Trascrizione n. 103795 .1/2000 in atti dal 09/01/2001 (protocollo n. 3759) Repertorio n. : 1202 Rogante: GIUNTA REGIONALE Sede: ANCONA CESSIONE GRATUITA							
INTESTATI DAL 01/03/1995			XX XX n. a ANCONA il 19/01/1915 c.f. BRMMSM15A19A271H					Proprieta` per 1/1 fino al 31/03/1981		
DATI DERIVANTI DA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n. 609.1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA							
INTESTATI DAL 07/08/1996			- <u>XXX</u> X - <u>XX XX</u> X					Proprieta` per 1/1 fino al 08/10/2009 usufrutto per 1/1 fino al 08/10/2009		

DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1996 Voltura n. 6057 .1/1996 in atti dal 18/10/2000 (protocollo n. 96586) Repertorio n. : 10249 Rogante: PANTALEO Sede: SANT'ELPIDIO A MARE Registrazione: UR Sede: FERMO n: 1634 del 27/08/1996 COMPRAVENDITA	
INTESTATI DAL 26/08/2000	<u>XXX</u>	Proprietà per 1/1 fino al 08/10/2009
DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/08/2000 n. 151469.1/2001 in atti dal 09/11/2001 (protocollo n. 174849) RIUN USUF DI XX XX	
INTESTATI DAL 08/10/2009	<u>XX</u>	Proprietà per 1/1 fino al 21/12/2009
DATI DERIVANTI DA	Variazione della destinazione del 08/10/2009 N. 15002.1/2009 in atti dal 08/10/2009 (AP0230947) LABORATORIO-MAGAZZINO	
INTESTATI DAL 21/12/2009	<u>XXX</u>	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 223 .1/2010 in atti dal 18/01/2010 Repertorio n. : 166982 Rogante: TESTA ANTONIO Sede: CIVITANOVA MARCHE COMPRAVENDITA	

Di seguito si riporta una tabella indicativa a risposta ad ogni quesito per ogni immobile appartenente al Lotto n. 1:

tabella 1a	
IMMOBILE N° 1	EX LOCALE LABORATORIO AL PS2
Risposta al Quesito n.2	
IDENTIFICAZIONE DESCRIZIONE	Porzione di immobile destinato originariamente a laboratorio e attualmente a Magazzino, sito al piano secondo seminterrato, all'interno di un complesso immobiliare con destinazione residenziale-commerciale, sito al centro del comune di Sant'Elpidio a Mare in via A. Murri n. 175
SUPER. LORDA REALE	Il magazzino sito al piano secondo seminterrato al momento del pignoramento il sub. 88 aveva una superficie lorda di mq 548,32, mentre attualmente, il sub. 183, ha una superficie lorda di mq 554,30 oltre al terrazzo esclusivo della superficie lorda di 190,72.
CONSISTENZA	Il magazzino internamente è suddiviso in un grande locale due ripostigli e due bagni. Ad esso si accede tramite un ingresso e scale comuni sito al piano terzo seminterrato.
ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	L'immobile occupa quasi interamente il lato est del piano, il prospetto espositivo è a nord, e gli altri sono posti tra la scala comune, tra altro immobile e terrapieno.
VETUSTÀ	L'intero complesso si sviluppa su tre piani sottostrada e 6 fuori terra. Esso è stato strutturato: nei piani sottostrada un corpo unico e fuori terra tre fabbricati distinti. È stato inizialmente costruito prima del 67 e terminato di costruire negli anni 80-90. Nel complesso l'immobile ha bisogno di qualche lavoro di manutenzione ordinaria per i piani inferiori.
CONFINI	L'intero fabbricato confina con: a nord via A. Murri a est palazzina di altra proprietà a ovest con parcheggio pubblico a sud via Roma – Strada Provinciale
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E LOCALITÀ	L'intero fabbricato è situato a pochi passi del centro storico del comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la via principale. Il centro di Sant'Elpidio a Mare si può raggiungere sia dal paese limitrofo di Porto Sant'Elpidio che dalla S.P. Mezzina. L'accesso all'A14 più vicino nel comune di Civitanova Marche e la stazione Ferroviaria Bologna-Otranto più vicino si trova a Porto Sant'Elpidio. A pochi metri sono presenti servizi primari, comune e chiesa, distretto sanitario di Sant'Elpidio, nonché mezzi pubblici con il quale

	raggiungere le località più importanti ed un presidio sanitario ospedaliero (Fermo e Civitanova Marche) e croce verde.																																				
PERTINENZE	nn																																				
DESTINAZIONE ATTUALE	L'unità immobiliare con destinazione attuale a magazzino ma nello stato di fatto è nello stato di abbandono.																																				
POSSESSO	L'immobile come descritto nella premessa, attualmente è di possesso della Ditta Edilire sas di Gabellieri Samuele & C. ma è nello stato di abbandono.																																				
GRADO DI RIFINITURA INTERNO	Internamente al locale di magazzino i pavimenti sono in marmo, le vetrine con montanti in ferro, l'ingresso principale una porta in legno. Gli impianti elettrici e idrici attualmente non funzionanti																																				
GRADO DI RIFINITURA ESTERNO	L'intero complesso immobiliare ha i prospetti fuori terra in parte intonacati e in parte a mattoncini faccia a vista; gli infissi sono in legno con serrandine in pvc; mentre i piani sottostrada, gli infissi dei locali commerciali sono in ferro e con prospetti intonacati. Gli ingressi principali sono in alluminio e vetro.																																				
STRATO DI CONSERVAZIONE MANUTENZIONE	Nel complesso il fabbricato esternamente è in buono stato mentre per i piani sottostrada per alcuni immobili necessitano di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.																																				
FUNZIONALITÀ	Nell'immobile in oggetto sono presenti ma non attivi: impianto idrico, impianto elettrico, fognario.																																				
DATI CATASTALI	<p>Come indicato in premessa, lo stesso immobile, è doppiamente accatastato con due subalterni distinti e con consistenza diversa. Al NCEU di AP del comune di Sant'Elpidio a Mare :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>FOGL</th> <th>PART</th> <th>SUB</th> <th>ZONA CENS</th> <th>CAT</th> <th>CLAS.</th> <th>CONS</th> <th>REND</th> <th>PIAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>51</td> <td>589</td> <td>183</td> <td></td> <td>C/2</td> <td>2</td> <td>583 m²</td> <td>€ 1.503,83</td> <td>S2</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>FOGL</th> <th>PART</th> <th>SUB</th> <th>ZONA CENS</th> <th>CAT</th> <th>CLAS.</th> <th>CONS</th> <th>REND</th> <th>PIAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>51</td> <td>589</td> <td>88</td> <td></td> <td>C/3</td> <td>2</td> <td>535 m²</td> <td>€ 1.298,63</td> <td>S2</td> </tr> </tbody> </table>	FOGL	PART	SUB	ZONA CENS	CAT	CLAS.	CONS	REND	PIAN	51	589	183		C/2	2	583 m ²	€ 1.503,83	S2	FOGL	PART	SUB	ZONA CENS	CAT	CLAS.	CONS	REND	PIAN	51	589	88		C/3	2	535 m ²	€ 1.298,63	S2
	FOGL	PART	SUB	ZONA CENS	CAT	CLAS.	CONS	REND	PIAN																												
	51	589	183		C/2	2	583 m ²	€ 1.503,83	S2																												
	FOGL	PART	SUB	ZONA CENS	CAT	CLAS.	CONS	REND	PIAN																												
51	589	88		C/3	2	535 m ²	€ 1.298,63	S2																													
INTESTAZIONE CATASTALE – TITOLO	<p>Il sub. 88 della part. 589 è intestata a: XX XX n IL sub. 183 (porz. Imm. Sub. 88) della part. 589 è intestata a: XXX</p>																																				
Risposta al Quesito n.3																																					
CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON ATTO DEL PIGNORAMENTO	Come anticipato nella premessa, l'immobile riferito al sub. 88, corrisponde allo di fatto al sub. 183.																																				
Risposta al Quesito n.4																																					
CORRISPONDENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI	La planimetria catastale del sub. 88, allo stato di fatto non corrisponde, in quanto l'immobile ha subito variazione planimetrica corrispondente al sub. 183. Per quanto riguarda la planimetria catastale del sub. 183, corrisponde allo stato di fatto tranne che per un muro divisorio per lato sud-ovest che divide con altro locale non è stato ancora modificato.																																				
Risposta ai Quesiti n.9-10-13																																					

CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED ABUSI EDILIZI RISCONTRATI	La prima licenza di costruzione risale al 1959 rilasciato dal comune di Sant'Elpidio a Mare al sig. XX n. 9784 del 31/10/1959, successivamente sono state rilasciate altre licenze di costruire e precisamente n. 10283 del 29/10/1960, n. 10528-09544 del 7/10/1966, n. 11189 del 11/12/1974 e altre ancora per modifiche tra 1985 e il 1990. Per gli abusi edilizi, all'ufficio tecnico sono state fatte richieste di condono riferito alla legge 1985, ma non è stato potuto risalire a quale immobile fosse interessato in quanto gli abusi sono stati indicati con sola documentazione fotografica e a richiesta di integrazione, non ha avuto seguito. Si rimanda quindi ad effettuare una richiesta di accertamento di conformità urbanistica per quanto riguarda lo stato di fatto.
DESTINAZIONE URBANISTICA	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/04/2012 prot. 9374, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare attesta che, secondo il P.R.G. vigente e approvato con atto del Consiglio Provinciale in data 17/12/2002 n. 211, vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 30/06/2009, l'area dove insiste l'immobile è individuata nel PRG: "ZTR1- Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" (art. 22 NTA) - "APS1 - Area progetto relativa a spazi pubblici servizi e attrezzature" . si allega certificato con ulteriori notizie.
Risposta ai Quesiti n. 11-12	
POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE	L'unità oggetto di pignoramento ha esplicita vocazione commerciale, si rimanda alle NTA del PRG per una possibile trasformazione
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Esiste una suddivisione millesimale in undici tabelle e precisamente per quanto riguarda l'attuale proprietà (sub. 183), interessano - Tabella (1) proprietà generale 29,32 millesimi; - Tabella (10) parti comuni 80 29,32 millesimi La posizione dell'immobile <u>è debitoria</u> nei confronti del condominio di € 13.733,29 (come specificato nella nota da parte dell'amministratore del condominio) da parte della ditta XX
Risposta al Quesito n. 14	
DIVISIBILITÀ DI VENDITA DEI LOTTI	L'intero immobile è unico lotto
Risposta al Quesito n. 15	
DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	Non si considera l'ipotesi di divisibilità in quanto unico immobile.

L'IMMOBILE N° 1 è composto dalla seguente superficie lorda dalla quale si ricava la SUPERFICIE COMMERCIALE (tabella 1.b), così come indicato dallo schema consigliato dal G.E.:

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
LOCALE MAGAZZINO (DEST. ATTUALE)	2° SEMINTERRATO	548,30 m ²	1/1	548,30 m²
TOTALE IMMOBILE LOTTO 1				548,30 m²

Risposta al quesito n° 16

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- a. criterio di stima del valore
- b. determinazione del valore

a. criterio di stima

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il **metodo a confronto**. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, oltre ad aver tenuto in debita considerazione della banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al momento della stima.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Per quanto riguarda gli elementi di **valorizzazione** si possono di seguito elencare:

- ubicazione al vicino al centro storico, in una delle vie principali
- discreto stato di conservazione della costruzione

Gli elementi di **deprezzamento** sono:

- Necessità di effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Necessità di adeguamento degli impianti
- Ampia metratura
- Accesso indiretto
- Problematiche catastali da risolvere
- Eventuali rettifiche atti da fare
- Necessità di una verifica di conformità urbanistica ed eventuale regolarizzazione, successivamente alla regolarizzazione degli atti riportanti il Subalterno errato.

b. stima dell'immobile

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, in considerazione dei prezzi di mercato medi praticati nella zona, preso in considerazione il tipo di edificazione, la tipologia dell'alloggio, si reputano congrui i seguenti valori unitari di mercato, che lo scrivente adotta per la determinazione dei prezzi da porre a base d'asta delle unità immobiliari pignorate, sono:

400,00 €/mq per il laboratorio con Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda:

Sup. Comm. laboratorio = SLT

Come meglio descritto e calcolato alla Tabella 1a e 1b in risposta al quesito N° 2, i prezzi da porre a base d'asta risultano dal seguente riquadro:

LOTTO N. 1			
VALORE TOTALE IMMOBILE PIGNORATO			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro
laboratorio (riferito al SUB 88)	548,30 mq	400,00 €/mq	219.320,00
TOTALE			219.320,00 Euro
Euro duecentodiciannovemilatrecentoventi/00			

LOTTO N. 2

Risposta ai quesiti n° 5-6-7-8 (catastale)

A. STORICO CATASTALE DEI SINGOLI IMMOBILI E DELLE PROPRIETA'

1. STORICO CATASTALE DEL SUB. 91(porzione della 122)

PROPRIETA' ATTUALE		Subalterno soppresso							
ANNO RIF. 1987		CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO							
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA
51	589	91							
DATI DERIVATI DA NOTIFICA		VARIAZIONE del 09/09/1987 n. 4312 .3/1987 in atti dal 09/10/1997 FRAZIONAMENTO , FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, (nella variazione interessano altri immobili vedere visura)							
ANNO RIF. 1995		CATASTO FABBRICATI							

51	589	91							
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n. 609 .1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA						
			LA SOPPRESSIONE HA ORIGINATO E VARIATO ALTRI IMMOBILI						
INTESTATI DAL 01/03/1995			XX XX				Proprieta` per 1/1 fino al 01/03/1995		
DATI DERIVANTI DA			VARIAZIONE del 09/09/1987 n. 4312.3/1987 in atti dal 09/10/1997 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI						

2. STORICO CATASTALE DEL SUB. 122 (porzione dell'ex sub. 88-91-108)

ANNO RIF. 1995			CATASTO FABBRICATI						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA
51	589	122				A/10	1	5 vani	€ 2.150.000
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n. 609 .1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA						
ANNO RIF. 2001			CATASTO FABBRICATI						
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
F.	PART.	SUB.	PORZ	ZONA CENS	MICRO ZONA	CATEG	CLASSE	CONSISTENZ	RENDITA
51	589	122				A/10	1	5 vani	€ 1.110,38
DATI DERIVATI DA NOTIFICA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 n. 103795 .1/2000 in atti dal 09/01/2001 (protocollo n. 3759) CESSIONE GRATUITA						
INTESTATI DAL 31/03/1981			COMUNE DI SANT' ELPIDIO A MARE c.f. 81001350446				Propr. per 1/1 fino al 07/08/1996		
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/03/1981 Trascrizione n. 103795 .1/2000 in atti dal 09/01/2001 (protocollo n. 3759) Repertorio n. : 1202 Rogante: GIUNTA REGIONALE Sede: ANCONA CESSIONE GRATUITA						
INTESTATI DAL 01/03/1995			XX				Proprieta` per 1/1 fino al 31/03/1981		
DATI DERIVANTI DA			VARIAZIONE del 01/03/1995 n. 609.1/1995 in atti dal 14/06/1999 FRAZIONAMENTO, FUSIONE E PRESENTAZIONE DI PLANIMETRIA ERRATA						

Di seguito si riporta una tabella indicativa a risposta ad ogni quesito per ogni immobile appartenente al Lotto n. 2:

tabella 2a	
IMMOBILE N° 2	LOCALE AD USO UFFICIO AL PS2
Risposta al Quesito n.2	
IDENTIFICAZIONE DESCRIZIONE	Porzione di immobile destinato ad uso ufficio, sito al piano secondo seminterrato, all'interno di un complesso immobiliare con destinazione residenziale-commerciale, sito al centro del comune di Sant'Elpidio a Mare in via A. Murri n. 175
SUPER. LORDA	L'immobile in oggetto, sito al piano secondo seminterrato,

REALE	originariamente il sub. 91 aveva una superficie lorda di 31,52, poi a seguito della variazione catastale e della nuova consistenza, (il sub. 122), attualmente ha una superficie lorda di mq 103,24.
CONSISTENZA	Originariamente (sub. 91) era diviso in due locali, senza servizi igienici. Poi successivamente sono stati accorpate altre superfici e tutto l'insieme l'immobile è suddiviso in tre porzioni non comunicanti, alcuni dei quali non hanno aperture finestrate. Ad esso si accede tramite un ingresso e scale comuni sito al piano terzo seminterrato.
ESPOSIZIONE ORIENTAMENTO	Il locale oggetto di pignoramento, (sub. 91) è situato al centro dell'intero fabbricato e precisamente in corrispondenza dell'ingresso centrale e delle scale comuni.
VETUSTÀ	L'intero complesso si sviluppa su tre piani sottostrada e 6 fuori terra. Esso è stato strutturato: nei piani sottostrada un corpo unico e fuori terra tre fabbricati distinti. È stato inizialmente costruito prima del 67 e terminato di costruire negli anni 80-90. Nel complesso l'immobile ha bisogno di qualche lavoro di manutenzione ordinaria per i piani inferiori.
CONFINI	L'intero fabbricato confina con: a nord via A. Murri a est palazzina di altra proprietà a ovest con parcheggio pubblico a sud via Roma – Strada Provinciale
CARATTERISTICHE POSIZIONALI E LOCALITÀ	L'intero fabbricato è situato a pochi passi del centro storico del comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo la via principale. Il centro di Sant'Elpidio a Mare si può raggiungere sia dal paese limitrofo di Porto Sant'Elpidio che dalla S.P. Mezzina. L'accesso all'A14 più vicino nel comune di Civitanova Marche e la stazione Ferroviaria Bologna-Otranto più vicino si trova a Porto Sant'Elpidio. A pochi metri sono presenti servizi primari, comune e chiesa, distretto sanitario di Sant'Elpidio, nonché mezzi pubblici con il quale raggiungere le località più importanti ed un presidio sanitario ospedaliero (Fermo e Civitanova Marche) e croce verde.
PERTINENZE	nn
DESTINAZIONE ATTUALE	L'unità immobiliare con destinazione attuale a ufficio ma nello stato di fatto è nello stato di abbandono.
POSSESSO	L'immobile come descritto nella premessa, come dalle notizie raccolte fa parte dell'eredità giacente di XX XX ma comunque non utilizzato da nessuno.
GRADO DI RIFINITURA INTERNO	Internamente i locali, che si trovano nello stato di abbandono, ha i pavimenti in marmos; le vetrine con montanti in ferro e l'ingresso principale una porta in legno. Gli impianti elettrici e idrici attualmente non funzionanti o forse inesistenti. Attualmente si è potuto accedere dal piano sottostante (mezzanino), di altra proprietà, dato che tale immobile è collegato con una scala a chiocciola.
GRADO DI RIFINITURA ESTERNO	L'intero complesso immobiliare ha i prospetti fuori terra in parte intonacati e in parte a mattoncini faccia a vista; gli infissi sono in legno con serrandine in pvc; mentre i piani sottostrada, gli infissi dei locali commerciali sono in ferro e con prospetti intonacati. Gli ingressi principali sono in alluminio e vetro.
STRATO DI CONSERVAZIONE MANUTENZIONE	Nel complesso il fabbricato esternamente è in buono stato mentre per i piani sottostrada, per alcuni immobili, necessitano di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
FUNZIONALITÀ	Nell'immobile in oggetto è da verificare se ci sono la predisposizione degli impianti.
DATI CATASTALI	L'immobile oggetto di pignoramento (sub. 91) è stato soppresso

	con variazione catastale per "fusione ..." e attualmente corrisponde al sub. 122 al NCEU di AP del comune di Sant'Elpidio a Mare:																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>FOGL</th> <th>PART</th> <th>SUB</th> <th>ZONA CENS</th> <th>CAT</th> <th>CLAS.</th> <th>CONS</th> <th>REND</th> <th>PIAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>51</td> <td>589</td> <td>122</td> <td></td> <td>A/10</td> <td>1</td> <td>5 vani</td> <td>€ 1.110,38</td> <td>S2</td> </tr> </tbody> </table>	FOGL	PART	SUB	ZONA CENS	CAT	CLAS.	CONS	REND	PIAN	51	589	122		A/10	1	5 vani	€ 1.110,38	S2
FOGL	PART	SUB	ZONA CENS	CAT	CLAS.	CONS	REND	PIAN											
51	589	122		A/10	1	5 vani	€ 1.110,38	S2											
INTESTAZIONE CATASTALE - TITOLO	Il sub. 122 (porz. Imm. Sub. 91 e 88) della part. 589 è intestata a: Comune di Sant'Elpidio a Mare derivante da "Decreto disposizione delle autorità del 31/03/1981 n. 103795.1/2000 in atti dal 09/01/2001 cessione gratuita"..... Da una verifica fatta all'Agenzia del Territorio, è stato accertato che è errata la voltura n. 103795 di passaggio di proprietà																		
Risposta al Quesito n.3																			
CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON ATTO DEL PIGNORAMENTO	Per la porzione dell'ex. Sub 91, l'immobile è corrispondente.																		
Risposta al Quesito n.4																			
CORRISPONDENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI	Per la porzione dell'ex. Sub 91, la planimetria catastale è corrispondente, ma nello stato di fatto l'immobile (ex sub. 91) è stato ampliato (sub. 122)																		
Risposta ai Quesiti n.9-10-13																			
CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI ED ABUSI EDILIZI RICONTRATI	La prima licenza di costruzione risale al 1959 rilasciato dal comune di Sant'Elpidio a Mare al sig. XX n. 9784 del 31/10/1959, successivamente sono state rilasciate altre licenze di costruire e precisamente n. 10283 del 29/10/1960, n. 10528-09544 del 7/10/1966, n. 11189 del 11/12/1974 e altre ancora per modifiche tra 1985 e il 1990. Per gli abusi edilizi, all'ufficio tecnico sono state fatte richieste di condono riferito alla legge 1985, ma non è stato potuto risalire a quale immobile fosse interessato in quanto gli abusi sono stati indicati con sola documentazione fotografica e a richiesta di integrazione, non ha avuto seguito. Si rimanda quindi ad effettuare una richiesta di accertamento di conformità urbanistica.																		
DESTINAZIONE URBANISTICA	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 23/04/2012 prot. 9374, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare attesta che, secondo il P.R.G. vigente e approvato con atto del Consiglio Provinciale in data 17/12/2002 n. 211, vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 30/06/2009, l'area dove insiste l'immobile è individuata nel PRG: "ZTR1- Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" (art. 22 NTA) - "APS1 - Area progetto relativa a spazi pubblici servizi e attrezzature" . si allega certificato con ulteriori notizie.																		
Risposta ai Quesiti n. 11-12																			
POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	L'unità oggetto di pignoramento ha esplicita vocazione commerciale, si rimanda alle NTA del PRG per una possibile trasformazione																		
MILLESIMI DI PARTI COMUNI	Esiste una suddivisione millesimale in undici tabelle e rispettivamente, per l'immobile l'immobile per solo l'immobile ex sub. 91 in oggetto interessano - Tabella (1) proprietà generale 0,92 millesimi; Tabella ascensori 1,44 millesimi; Tabella scala condominiale 1,58 millesimi; La posizione dell'immobile nell'intero è debitoria nei confronti del condominio di € 15.249,50 (come specificato nella nota da parte																		

	dell'amministratore del condominio)
Risposta al Quesito n. 14	
DIVISIBILITÀ DI VENDITA DEI LOTTI	L'intero immobile è unico lotto
Risposta al Quesito n. 15	
DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI	L'ipotesi di divisibilità potrebbe essere fatta per riportare la porzione di immobile originario ipotecato. Tale operazione consiste nel frazionare catastalmente il sub. 122. Non sono necessari lavori di divisione in quanto i tre locali che costituiscono il sub. 122 sono separati e indipendenti.

L'IMMOBILE N° 1 è composto dalla seguente superficie lorda dalla quale si ricava la SUPERFICIE COMMERCIALE (tabella 1.b), così come indicato dallo schema consigliato dal G.E.:

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UFFICIO (EX SUB. 91)	2° SEMINTERRATO	31,52 m ²	1/1	31,52 m²
TOTALE IMMOBILE LOTTO 2				31,52 m²

Risposta al quesito n° 16

STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- c. criterio di stima del valore
- d. determinazione del valore

a. criterio di stima

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il **metodo a confronto**. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, oltre ad aver tenuto in debita considerazione della banca dati relativa alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al momento della stima.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Per quanto riguarda gli elementi di **valorizzazione** si possono di seguito elencare:

- ubicazione al vicino al centro storico, in una delle vie principali
- discreto stato di conservazione della costruzione dell'immobile
- modesta dimensione

Gli elementi di **deprezzamento** sono:

- Necessità di effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Necessità di adeguamento degli impianti
- Necessità di creare servizi igienici
- Necessità frazionamento catastale se da riportare alle dimensioni originarie.
- Necessità di una verifica di conformità urbanistica ed eventuale regolarizzazione, successivamente alla regolarizzazione degli atti riportanti il Subalterno errato.

b.stima dell'immobile

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, in considerazione dei prezzi di mercato medi praticati nella zona, preso in considerazione il tipo di edificazione, la tipologia dell'alloggio, si reputano congrui i seguenti valori unitari di mercato, che lo scrivente adotta per la determinazione dei prezzi da porre a base d'asta delle unità immobiliari pignorate, sono:

600,00 €/mq per il ufficio con Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda:

Sup. Comm. ufficio = SLT

Come meglio descritto e calcolato alla Tabella 1a e 1b in risposta al quesito N° 2, i prezzi da porre a base d'asta risultano dal seguente riquadro:

LOTTO N. 2			
VALORE TOTALE IMMOBILE PIGNORATO			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro
Ufficio <small>(solo sup. ex 91)</small>	31,52 mq	600,00 €/mq	18.912,00
TOTALE			18.912,00 Euro
Euro diciottomilanovencentododici/00			

SCHEMA RIEPILOGATIVO IMMOBILI	
LOTTO 1 (EX LABORATORIO riferito al sub. 88 – Via A. Murri)	€ 219.320,00
LOTTO 2 (UFFICIO – solo porz. Ex sub. 91- via A. Murri)	€ 18.912,00

**C'E' DA RICORDARE CHE A CARICO DELL'IMMOBILE CI SONO ONERI DA SOSTENERE
PER REGOLARIZZARE:**

LOTTO N. 1 – per la proprietà Ediltre sub. 183 – quota condom. € 13.733,29

LOTTO N.2 – per quanto riguarda l'immobile ex sub. 91– quota condom. € 15.249,50

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

Con perfetta osservanza.

Campofilone, li 30/01/2013.

Il C.T.U.

geom. Paola Belleggia

Allegati alla presente perizia:

- Relazione integrativa sulle Ispezioni delle formalità
- Supporto informatico (cd-rom), contenente:
 - a. documentazione fotografica
 - b. relazione di stima
 - c. prospetto per il bando d'asta
 - d. allegati
- Parcella onorario e spese di competenza

Prodotti i seguenti documenti e certificati:

- visure catastali
- certificati e planimetrie catastali
- aggiornamento visure Conservatoria RR.II. periodo meccanizzato
- copie concessioni edilizie
- certificato di destinazione urbanistica
- copie atti compravendita
- documentazione condominio