
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
Via Giacomo Leopardi n. 2
63852 Monte Rinaldo (FM)
Tel. 0734787014 Mob. +39 3397163434
mail: gaetanosirocchi@gmail.com
pec: g.sirocchi@epap.conafpec.it

Tribunale Ordinario di Fermo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. 5/2016

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Nell'udienza del 31/01/2022 il G.E. Dott. Lucia Rocchi nominava esperto stimatore lo scrivente Dott. Agr. Gaetano Sirocchi, che accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
- h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che

idoneamente li raffiguri;

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

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

1. *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”*, l'esperto precisa:

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, per tutti gli immobili oggetto di pignoramento;

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione. Si allega alla presente le visure catastali storiche e i microfilm (Allegato 01 Visure storiche beni pignorati e microfilm partite 61 ai Fabbricati e 1881 e 2751 ai terreni);

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Si allega pertanto l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio da cui risulta che il sig. XXXXXXXXXX è coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXX. Gli stessi hanno contratto matrimonio il XXXXXX a XXXXXXXXXX (Allegato 02 Estratto atto di matrimonio XXXXXXXXXX).

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è indicato che:

Annotazioni:

- Le convenzioni matrimoniali sono state modificate con atto in data XXXXXXXXXX a rogito del notaio Dr. Caterina Trani del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo. In data XXXXXX è stato trascritto nei registri di matrimonio del Comune di XXXXXX (XXXXXXX)
- CON ATTO IN DATA 30/12/2011 REP. N.9621/90 A ROGITO DEL NOTAIO ALESSANDRO ROCCHETTI DEL COLLEGIO NOTARILE DI ASCOLI PICENO E FERMO, GLI SPOSI SUDDETTI HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE. LI 04/01/2012
- CON ATTO IN DATA 10/08/2012 REP. N.9 - RACC. N.2 DEL NOTAIO DOTT.SSA GIUSEPPINA CASSESE DEL DISTRETTO NOTARILE DI ASCOLI PICENO E FERMO, GLI SPOSI SUDDETTI HANNO SCIOLTO IL FONDO PATRIMONIALE

In detto atto non è espressamente indicato il regime patrimoniale. Sia nell'atto di divisione trascritto ai Regg. Partt. 5109 e 5110 in data 28/10/2011, che nelle visure catastali è indicato il regime di separazione dei beni.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto numero tre immobili, siti in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) e catastalmente individuati come a seguito (Allegato 03 Visura catastale per soggetto XXXXXXXXXX; Allegato 01 Visure storiche beni pignorati e microfilm partite 61 ai Fabbricati e 1881 e 2751 ai terreni):

Immobilabile 1

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANTE'ELPIDIO A MARE	51	474	11	A/2-2	8 vani	268,56	4

Indirizzo: Via Prati n. 16 Intestato a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobilabile 2

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANTE'ELPIDIO A MARE	51	474	14	C/3-5	204 m ²	790,18	T

Indirizzo: Via Porta Romana n. 25 Intestato a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobilabile 3

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANTE'ELPIDIO A MARE	51	141	-	A/5-3	3 vani	72,82	S1, T, 1

Indirizzo: Via Prati n. 12 Intestato a XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXX-XXX Diritto di: Proprietà 1/2 XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/2

La particella 474 in cui insistono gli Immobili 1 e 2 confina a nord con la particella 141 (Immobile 3) e la Strada Comunale dei Prati, a est con la particella 144, a sud con la Strada Provinciale Elpidiense e ad ovest con le particelle 142 e 282; la particella 141 in cui insiste l'Immobile 3 confina a nord con la Strada Comunale dei Prati, a est, sud e ovest con la particella 474 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziate le particelle 141 e 474).

Lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, essendo gli stessi ben definiti, ritiene corretta la suddivisione in tre lotti distinti, così di seguito costituiti:

- **Lotto n. 1:** Immobile 1 – **Diritti di piena proprietà** dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 474 subalterno 11 categoria catastale A/2;
- **Lotto n. 2:** Immobile 2 - **Diritti di piena proprietà** dell'u.i.u. censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 474 subalterno 14 categoria catastale C/3;
- **Lotto n. 3:** Immobile 3 - **Diritti di proprietà pari ad 1/2** dell'u.i.u. censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 141 categoria catastale A/5.

Ciò in quanto, date le caratteristiche dell'area urbana e del contesto edilizio in cui i beni sono siti, si avrebbe un maggiore apprezzamento dei beni stessi, determinandone direttamente un valore di mercato superiore alla vendita separata piuttosto che in unico lotto, sia perché i diritti in capo all'esecutato del Lotto 3 – Immobile 3 sono di 1/2, con comproprietario estraneo alla procedura.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)

La presente perizia di stima ha per oggetto numero tre immobili, siti in Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Come indicato nella risposta la precedente quesito, lo scrivente in riferimento alla suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, essendo gli stessi ben definiti, ritiene corretta la suddivisione in tre lotti distinti, così di seguito costituiti:

- **Lotto n. 1:** Immobile 1 – **Diritti di piena proprietà** dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 474 subalterno 11 categoria catastale A/2;
- **Lotto n. 2:** Immobile 2 - **Diritti di piena proprietà** dell'u.i.u. censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 474 subalterno 14 categoria catastale C/3;
- **Lotto n. 3:** Immobile 3 - **Diritti di proprietà pari ad 1/2** dell'u.i.u. censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 141 categoria catastale A/5.

Le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) inerenti i Lotti 1 e 2, fanno parte di un fabbricato a destinazione promiscua (residenziale e produttiva) che si sviluppa su n. 4 piani, la cui edificazione originaria risale a prima del 1941; ciò in quanto la sagoma dell'originario fabbricato, all'ora censito alla particella 143, risulta nella Mappa d'Impianto del foglio 51 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, levata l'anno 1933, con matrice formata nel 1941 (Allegato 05 Mappa Impianto).

Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi come analiticamente elencati nelle risposte ai quesiti C) e D).

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) inerente il Lotto 3 è un fabbricato da cielo a terra (composto da un piano primo, piano terra e da un piano seminterrato) a destinazione residenziale, la cui edificazione originaria risale a prima del 1941; ciò in quanto la sagoma dell'originario fabbricato,

risulta nella Mappa d'Impianto del foglio 51 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, levata l'anno 1933, con matrice formata nel 1941.

Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi come analiticamente elencati nelle risposte ai quesiti C) e D).

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

2.1. Descrizione Lotto 1 – Immobile 1 Fg 51 Part. 474 Sub. 11 – Abitazione

L'immobile 1 è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 51, particella 474 al sub. 11 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano quarto (sottotetto) del fabbricato, in Via Prati n. 16.

Si accede dalla pubblica strada attraversando un pianerottolo sospeso e successiva rampa di scale che conduce al portone d'ingresso dell'u.i.u. sito al piano quarto.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 132 m² con altezza minima di 2,00 m e massima di 3,05 m (vani principali ed accessori diretti), di circa 12 m² con altezza massima di 2,97 m (veranda – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali), e superficie lorda scoperta (n. 1 balcone) di circa 31 m² (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) (Allegato 06 Planimetria catastale Immobile 1).

L'abitazione è composta da ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina con soffitta di difficile accesso perché di altezza inferiore a 1,5 m (ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 le superfici aventi altezza utile superiore a 1,50 metri rientrano nel computo, mentre quelle inferiori no), un locale ad uso ufficio con armadio a muro, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 wc, n. 1 veranda e n. 1 balcone; si accede al balcone sia dalla cucina, sia dalla sala da pranzo/soggiorno, sia dalla camera da letto sud/ovest. Si accede alla veranda sia dal balcone che dalla camera da letto sud/est.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcuni punti che presentano umidità nel soffitto del locale ad uso ufficio; trattandosi di abitazione utilizzata dall'esecutato che non è stata oggetto di recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto presentato e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

2.2. Descrizione Lotto 2 – Immobile 2 Fg 51 Part. 474 Sub. 14 – Laboratorio

L'immobile 2 è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 51, particella 474 al sub. 14 alla categoria C/3 (Laboratorio per arte e mestieri); si sviluppa al piano terra del fabbricato, in Via Porta Romana n. 25.

L'immobile 2 presenta n. 3 accessi direttamente dalla pubblica strada.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta complessiva di circa 200 m² con altezza media di 3,47 m (Vani principali ed accessori diretti) (Allegato 07 Planimetria catastale Immobile 2).

L'immobile 2 si compone di due distinte unità: una costituita da n. 1 ampio locale, da n. 1 wc, n. 1 antibagno e sottoscala con n. due ingressi dalla strada, l'altra unità è costituita da n. 2 locali, da n. 1 wc e n. 1 antibagno/corridoio e da n. 1 locale caldaia, il cui accesso è consentito da un ingresso separato che da direttamente sulla strada.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione; di vetusta epoca di edificazione di non recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo; in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto presentato e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

2.3. Descrizione Lotto 3 – Immobile 3 Fg 51 Part. 141 – Abitazione

L'immobile 3 è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 51, particella 141 alla categoria A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare); trattasi di fabbricato da cielo a terra, che si sviluppa su tre piani (seminterrato 1, terra e primo) ognuno con accesso autonomo, in Via Prati n. 12.

Si accede ai piani seminterrato e terra dalla pubblica strada attraversando una rampa di scale esterna che conduce prima al portone d'ingresso del piano terra e successivamente a quello del piano seminterrato 1; mentre si accede al piano primo direttamente dalla pubblica strada mediante due porte basculanti.

Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta di circa 24 m² con altezza media di 2,10 m (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori); il piano terra ha una superficie lorda coperta di circa 25 m² con altezza media di 2,50 m (vani principali e accessori diretti) e il piano primo ha una superficie lorda coperta di circa 25 m² con altezza massima di 3,40 m (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'abitazione è composta al piano seminterrato da due locali allo stato grezzo, attualmente impiegati come cantina, al piano terra da un ingresso-cucina-soggiorno con bagno ed al piano primo da un unico locale ad uso rimessa auto.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, di vetusta epoca di edificazione, di non recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo; in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

Non è stato possibile recuperare la planimetria catastale in quanto non presente nel sistema (Allegato 08 Schermata Sister Planimetria non rilasciabile).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto presentato e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

3.AD INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 47/1985 (QUESITO C)¹

3.1. Immobili 1 e 2 – Lotti 1 e 2

Le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) inerenti i Lotti 1 e 2, fanno parte di un fabbricato a destinazione promiscua (residenziale e produttiva), quest'ultimo si sviluppa su n. 4 piani, la cui edificazione originaria risale a prima del 1941; ciò in quanto la sagoma dell'originario fabbricato, all'ora censito alla particella 143, risulta nella Mappa d'Impianto del foglio 51 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, levata l'anno 1933, con matrice formata nel 1941; pertanto risulta esser iniziata in data antecedente il 2 settembre 1967.

Dalla documentazione acquisita dal Comune di Sant'Elpidio su richiesta di accesso agli atti dello scrivente, sono state recuperate dal Tecnico Comunale e inviate a mezzo pec allo scrivente le seguenti pratiche edilizie inerenti le uu.ii.uu. e il fabbricato in cui le stesse insistono (alcune delle quali indicate nell'atto di divisione ed accettazione tacita di eredità trascritto in data 28 ottobre 2011 ai Regg. Partt. 5109 e 5110 con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dei beni):

- Licenza ad eseguire lavori prot. n. 1004 del 08/02/1957 – Modifica del prospetto principale del capannone (Allegato 09 L.E.L. prot. n. 1004 del 08/02/1957);
- Licenza ad eseguire lavori prot. n. 02479 del 17/03/1961 – Sopraelevazione Laboratorio (Allegato 10 L.E.L. prot. n. 02479 del 17/03/1961);
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 10131 del 28/10/1961 Progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso laboratorio a Sant'Elpidio a Mare Via Porta Romana (Allegato 11 N.O. prot. n. 10131 del 28/10/1961);
- Licenza di costruzione prot. n. 12199 del 20/12/1962 – Ad ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione, ultima concessione edilizia in cui risulta la pianta ed il prospetto del Laboratorio – Immobile 2 Lotto 2 (Allegato 12 L.C. prot. n. 12199 del 20/12/1962);
- Autorizzazione di Abitabilità del 26/05/1965 – Rilasciata per il Laboratorio al piano terra e l'abitazione al piano primo (Allegato 13 Autorizzazione di Abitabilità del 26/05/1965);
- Licenza di costruzione prot. n. 7154 pratica n. 743 del 23/07/1968 - Sopraelevazione per casa di civile abitazione (Allegato 14 L.C. prot. n. 7154 pratica n. 743 del 23/07/1968);
- Licenza di costruzione prot. n. 12059 del 04/12/1972 – Recinzione (Allegato 15 L.C. prot. n. 12059 del 04/12/1972);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 51, n. 1754 del registro, prot. n. 8686 del 30/06/1986, con cui è stato tra l'altro effettuato il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ad uso abitativo e ampliamento dello stesso, realizzazione del locale veranda al piano sottotetto, modifiche interne e prospettiche (Allegato 16 C.E. Sanatoria n. 51, n. 1754 del registro, prot. n. 8686 del 30/06/1986);

¹ Si precisa che nell'atto di divisione ed accettazione tacita di eredità trascritto in data 28 ottobre 2011 ai Regg. Partt. 5109 e 5110 con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dei beni, è indicata un'ulteriore pratica edilizia D.I.A. Del 23.03.2004, cui lo scrivente non è in grado di stabilire a quale immobile si riferisca, in quanto nonostante sia stata richiesta al Comune di Sant'Elpidio a Mare, la stessa non è stata recuperata e pertanto trasmessa allo scrivente. Inoltre, si precisa che tale indagine è stata condotta esclusivamente sulla base della documentazione recuperata e trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare allo scrivente.

- Permesso di Costruire n. 112/03 prot. 24014 del 31/12/2003 - Realizzazione Affaccio sottotetto (Allegato 17 P.C. C.E. n. 112/03 prot. 24014 del 31/12/2003) e integrazione;
- Permesso di costruire n. 112-a/04 prot. n. 12196 del 09/06/2004 – Variante permesso di costruire n. 112/03 per aumento di Volume piano Sottotetto ad uso Civile Abitazione (Allegato 18 P.C. C.E. n. 112-a/04 prot. n. 12196 del 09/06/2004) con integrazione, Ultima concessione edilizia in cui risulta la pianta ed il prospetto dell'Abitazione – Immobile 1 Lotto 1.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate discrepanze e difformità tra le planimetrie catastali, pratiche edilizie e stato dei luoghi, in particolare:

• **Immobile 1- Lotto 1 - Abitazione:**

- le finestre della cucina sulla parete nord e del locale ad uso ufficio hanno misure differenti rispetto a quelle indicate nel progetto;
- la suddivisione interna sia della camera nord/est, della cucina, del locale ufficio, dell'ingresso e del soggiorno sala da pranzo non corrispondono ai progetti edilizi depositati;

• **Immobile 2- Lotto 2 - Laboratorio:**

- la suddivisione interna allo stato dei luoghi non corrisponde né al progetto (Allegato 12 Licenza di costruzione prot. n. 12199 del 20/12/1962) né alla planimetria catastale;
- il prospetto allo stato dei luoghi non corrisponde né al progetto (Allegato 12 Licenza di costruzione prot. n. 12199 del 20/12/1962) né alla planimetria catastale.

Alla luce di quanto suindicato, il futuro acquirente per regolarizzare tali discrepanze dovrà sostenere i costi stimati elencati a seguito:

• **Immobile 1- Lotto 1 - Abitazione:**

- 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
- 500 euro - rilievo edificio;
- 300 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.000 euro - presentazione S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01 presso gli uffici comunali;
- 800 euro - pratica catastale con aggiornamento planimetria;
- 800 euro - presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Per un totale di **euro 4.916**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

• **Immobile 2- Lotto 2 - Laboratorio:**

- 1.000 euro - sanzione amministrativa per differenze planimetriche;
- 516 euro - sanzione amministrativa per differenze prospettiche;
- 500 euro - rilievo edificio;
- 300 euro - ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 1.000 euro - presentazione S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01 presso gli uffici comunali;
- 800 euro - pratica catastale con aggiornamento planimetria;
- 800 euro - presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune.

Per un totale di **euro 4.916**, comprensivo di aggiornamento della planimetria catastale e di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazioni che potranno essere eseguite a seguito della regolarizzazione delle difformità), oltre eventuali ulteriori diritti e/o oneri comunali ad oggi non quantificabili con esattezza.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative. Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

3.2. Immobile 3 – Lotto 3

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) inerente il Lotto 3 è un fabbricato da cielo a terra a destinazione residenziale, la cui edificazione originaria risale a prima del 1941; ciò in quanto la sagoma dell'originario fabbricato, risulta nella Mappa d'Impianto del foglio 51 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, levata l'anno 1933, con matrice formata nel 1941.

Dalla documentazione acquisita dal Comune di Sant'Elpidio su richiesta di accesso agli atti dello scrivente, è stata recuperata dal Tecnico Comunale e inviata allo scrivente:

- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 10488 del 26/03/1976 - Modifiche prospetto fabbricato (Allegato 19 Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 10488 del 26/03/1976);
- Manutenzione Straordinaria prot. n. 14387 del 27/07/2002 - Relativa la copertura del bene censito alla particella 141 (Allegato 20 M.S. prot_14387 del 27/07/2002).

A seguito di ulteriore indagine, è stata recuperata la seguente documentazione:

- Comunicazione lavori di Manutenzione ordinaria Manutenzione Straordinaria del 24/10/2007 – Riordino del manto di copertura con ugual materiale e senza modifica della volumetria della copertura (Allegato 21 Comunicazione del 24/10/2007).

Da quanto appreso la Manutenzione Straordinaria prot. n. 14387 del 27/07/2002, relativa la copertura del bene censito alla particella 141, non ha avuto seguito, come si è inoltre riscontrato in sede di sopralluogo.

In sede di sopralluogo si è riscontrato l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria inerenti al solaio tra il piano seminterrato (cantina) ed il piano terra. Lavori riconducibili ad un consolidamento dello stesso. Dalla documentazione trasmessa dal Comune allo scrivente, a seguito della richiesta Accesso agli Atti, non emerge nessun pratica inerente suddetto intervento.

Non è stato possibile recuperare la planimetria catastale in quanto non presente nel sistema.
Alla luce di quanto suindicato, il futuro acquirente per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile dovrà procedere a produrre planimetrie ed elaborati aggiornati. Con costi stimati in **euro 3.500 circa**.

4. AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZE IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)

La costruzione dei fabbricati inerenti tutti i lotti, come indicato nella risposta la precedente quesito, risulta esser iniziata in data antecedente il 2 settembre 1967.
Pertanto si rimanda integralmente alla risposta del quesito C).

5. AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)

I beni oggetto del presente elaborato sono n. 3 uu.ii.uu., delle quali due facenti parte del medesimo fabbricato ed una terza va a costituire un unico fabbricato da cielo a terra; pertanto non è stato richiesto il C.D.U..

In riferimento a quanto indicato nel sito del P.R.G. Online del Comune di Sant'Elpidio a Mare (<http://i324.cloud.silverbrowser.it/prg/ui/kelydra/silverprg/SilverPrg.html>):

Immobili 1 e 2 – Lotti 1 e 2:

l'area in cui insiste il fabbricato (particella 474 foglio 51), risulta essere destinata dal P.R.G. (Allegato 22 Schermate P.R.G. Online Immobili 1 e 2; Allegato 23 N.T.A.):

Art. 30 N.d.A.–Piano Particolareggiato - Perimetro Piano Particolareggiato d'esecuzione del Centro Storico

Art. 32 N.d.A. – Zonizzazione - ZTS - Tessuto storico

Si tratta di tessuti esistenti di impianto storico (Zona A, di cui al DM 1444/68), individuati negli elaborati grafici di Azzonamento, che presentano complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare.

Tali zone debbono essere sottoposte ad appositi piani di recupero del patrimonio edilizio esistente da redigere ai sensi della Legge 457/78.

In assenza di piano di recupero, gli interventi su tali zone sono disciplinati dalla L.457/78, art. 31, lettere a) - b) - c).

Centro Abitato - Delimitazione centro abitato

AER_2000_L

Immobile 3 – Lotto 3:

l'area in cui insiste il fabbricato (particella 141 foglio 51), risulta essere destinata dal P.R.G. (Allegato 23 N.T.A.; Allegato 24 Schermate P.R.G. Online Immobile 3):

Art. 30 N.d.A.–Piano Particolareggiato - Perimetro Piano Particolareggiato d'esecuzione del Centro Storico

Art. 32 N.d.A. – Zonizzazione - ZTS - Tessuto storico

Si tratta di tessuti esistenti di impianto storico (Zona A, di cui al DM 1444/68), individuati negli elaborati grafici di Azzonamento, che presentano complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare.

Tali zone debbono essere sottoposte ad appositi piani di recupero del patrimonio edilizio esistente da redigere ai sensi della Legge 457/78.

In assenza di piano di recupero, gli interventi su tali zone sono disciplinati dalla L.457/78, art. 31, lettere a) - b) - c).

Centro Abitato - Delimitazione centro abitato

6.AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto numero tre immobili, siti in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) e catastalmente individuati come a seguito (Allegato 03 Visura per soggetto XXXXXXXXXXXX; Allegato 01 Visure storiche beni pignorati e microfilm partite 61 ai Fabbricati e 1881 e 2751 ai terreni):

Immobile 1

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANT'ELPIDIO A MARE	51	474	11	A/2-2	8 vani	268,56	4

Indirizzo: Via Prati n. 16 Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobile 2

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANT'ELPIDIO A MARE	51	474	14	C/3-5	204 m ²	790,18	T

Indirizzo: Via Porta Romana n. 25 Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobile 3

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANT'ELPIDIO A MARE	51	141	-	A/5-3	3 vani	72,82	S1, T, 1

Indirizzo: Via Prati n. 12 Intestato a XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/2 XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (AP) il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà 1/2

La particella 474 in cui insistono gli Immobili 1 e 2 confina a nord con la particella 141 (Immobile 3) e la Strada Comunale dei Prati, a est con la particella 144, a sud con la Strada Provinciale Elpidiense e ad ovest con le particelle 142 e 282; la particella 141 in cui insiste l'Immobile 3 confina a nord con la Strada Comunale dei Prati, a est, sud e ovest con la particella 474 (Allegato 05 Estratto di mappa con evidenziate le particelle 141 e 474).

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi e i progetti depositati come analiticamente indicato nella risposta al quesito C). A seguito di quanto indicato nella risposta al quesito C), sarà possibile aggiornare le planimetrie catastali dei Lotti 1 e 2, e presentare quella del Lotto 3; ad oggi non è possibile, in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto al quesito C (difformità e discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornare e presentare dette planimetrie catastali.

7.AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI (QUESITO G)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era unica intestataria degli Immobili 1 e 2 (Lotti 1 e 2) (Sant'Elpidio a Mare foglio 51 part. 474 sub. 11 Immobile 1 e Mare foglio 51 part. 474 sub. 14 Immobile 2), mentre per la quota pari ad 1/2 dell'Immobile 3 (Lotto 3) (Sant'Elpidio a Mare foglio 51 part. 141). Tutti gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- atto di divisione ed accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alessandro Rocchetti di Fermo (successione ereditaria della mamma signora XXXXXXXXXXXX), trascritti a Fermo in data 28 ottobre 2011 ai Regg. Partt. 5109 e 5110 con i quali sono stati assegnati al signor XXXXXXXXXXXX gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 alla part. 474 sub 11 e sub. 14 (proprietà 1/1) e sono stati assegnati al signor XXXXXXXXXXXX i diritti di 1/2 dell'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 part. 141 (Immobile 3) (Allegato 25 Nota di trascrizione Reg. Part. 5110 del 28 ottobre 2011).

La quota in titolarità dell'esecutato dell'immobile 3 - Lotto 3, unico immobile in cui risulta un comproprietario estraneo alla procedura, non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè

la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota) in quanto lo stesso immobile è catastalmente, ad oggi, un'unica unità immobiliare su tre livelli, priva di planimetria catastale.

Alla luce di quanto indicato l'immobile 3 non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario. Pertanto non si può procedere alla predisposizione di una bozza di progetto divisionale.

8.A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ (QUESITO H)

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascrizione al Reg. Part. 129 e Reg. Gen. 177 in data 14.01.2016.

Ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio dal pignoramento

- Come indicato nella risposta al precedente quesito (QUESITO G) la quota in capo all'esecutato sig. XXXXXXXXXX degli Immobili 1, 2 e 3 (quota di piena proprietà per gli Immobili 1 e 2 e quota di proprietà pari a 1/2 per l'Immobile 3), è pervenuta con atto di divisione ed accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alessandro Rocchetti di Fermo, trascritti a Fermo in data 28 ottobre 2011 ai Regg. Partt. 5109 e 5110 con i quali si è assegnata, al signor XXXXXXXXXX, oltre ad altri immobili, la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 alla part. 474 sub 11 e sub. 14 (rispettivamente Immobile 1 e 2), e con lo stesso atto si è assegnato, al signor XXXXXXXXXX, i diritti di 1/2 l'eredità della mamma signora XXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX composta, oltre che da altri immobili, anche da quello distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 alla particella 141 (Immobile 3);
- Alla signora XXXXXXXXXX gli immobili suindicati erano pervenuti a seguito di atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Giuseppe Carrioli già di Porto Sant'Elpidio trascritto in data 02 maggio 1975 Reg. Part. 1282 (atto con il quale alla signora XXXXXXXXXX, sono stati assegnati, oltre ad altri immobili, anche gli immobili oggetto della procedura);
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Carrioli già di Sant'Elpidio a Mare, trascritto in data 3 dicembre 1962 Reg. Part. 3594, le signore XXXXX e XXXXXXXXXX nata l'11 ottobre 1922 a Sant'Elpidio a Mare C.F. XXXXXXXXXX, hanno acquistata per i diritti di 1/2 ciascuna dai signori XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX due frustoli di terreno distinti al N.C.T. del Comune Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 con le particelle 144/c e 284/b dalla cui fusione si è originata la particella 474 in cui insistono gli Immobili 1 e 2 (**Atto ultraventennale Immobili 1 e 2**);
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Carrioli già di Sant'Elpidio a Mare, trascritto in data 14 gennaio 1957 al Reg. Part. 80 (Atto non presente nell'Archivio di Stato

di Fermo e pertanto consultato nell'Archivio Notarile di Ascoli Piceno) con il quale le signore XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX hanno acquistato per i diritti di 1/2 ciascuna dai signori XXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXX il fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 con la particella 141, un capannone distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 con le particelle 143 e 339 e frustoli di terreno distinti al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 con le particelle 144/b , 283 e 284 (ex 142) (**Atto ultravventennale Immobile 3**).

Alla data in cui lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie degli immobili 1, 2 e 3, sugli stessi risultano le seguenti formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) (Allegato 26 Ispezioni ipotecarie beni pignorati; Allegato 27 Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXXX):

- ISCRIZIONE del 17/12/2014 – Reg. Part. 1224 Reg. Gen. 8324 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1196 del 16/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 14/01/2016 - Reg. Part. 129 Reg. Gen. 177
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 3040 del 29/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10/05/2017 - Reg. Part. 3006 Reg. Gen. 3982
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1017/9990 del 26/09/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
(Allegato 28 Nota di Trascrizione Reg. Part. 3006 del 2017).

Per il solo Immobile 1 sono inoltre presenti le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 03/01/2012 - Registro Particolare 47 Registro Generale 80
Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 9621/3090 del 30/12/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1046 del 31/08/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE DI VINCOLO);
- ISCRIZIONE del 13/09/2012 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 6803
Pubblico ufficiale CASSESE GIUSEPPINA Repertorio 11/4 del 11/09/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
DI CREDITO.

A seguito dell'assegnazione dei beni con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento immobili sarà cancellato o comunque non opponibile all'acquirente/assegnatario.

9.DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (QUESITO I)

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche degli stessi, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricadono.

9.1. Determinazione della superficie commerciale

Immobile 1 Lotto 1

- superficie lorda coperta di circa **132 m²** (vani principali ed accessori diretti);
- superficie lorda coperta di circa **12 m²** (veranda – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali);
- superficie lorda scoperta (n. 1 balcone) di circa **31 m²** (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori);

Immobile 2 Lotto 2

- superficie lorda coperta di circa **200 m²** (vani principali ed accessori diretti);

Immobile 3 Lotto 3

- superficie lorda coperta di circa **25 m² piano terra** (vani principali e accessori diretti);
- superficie lorda coperta di circa 24 m² piano seminterrato 1 (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) e superficie lorda coperta di circa 25 m² piano primo (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori) **per complessivi 49 m²** [piano seminterrato 1 + piano primo] (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

Ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 le superfici aventi altezza utile superiore a 1,50 metri rientrano nel computo (mentre quelle inferiori no) (soffitta Lotto 1 non rientra perché inferiore).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 50% alla superficie lorda coperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare);
- 25% alla superficie lorda coperta non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare);
- 30% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) fino a 25 mq;
- 10% alla superficie lorda scoperta comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (pertinenza esclusiva di ornamento; es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) per la quota eccedente 25 mq.

Pertanto si determinano le seguenti superfici commerciali:

Immobile 1 Lotto 1

- $(132_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1)_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (12_{\text{MQ DI SUP. COP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE COMUNICANTE}} \times (1 - (1 - 0,5)_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (25_{\text{MQ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE}} \times (1 - (1 - 0,3)_{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) +$

$(6_{MQ} \text{ DI SUP. SCO. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTE BALCONE } X (1-(1-0,1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = 132_{MQ} + 6_{MQ} + 7,5_{MQ} + 0,6_{MQ} = 146,1 \text{ mq}$ di superficie commerciale per l'**Immobile 1 Lotto 1**;

Immobile 2 Lotto 2

- $(200_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI } X (1-(1-1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = 200 \text{ mq}$ di superficie commerciale per l'**Immobile 2 Lotto 2**;

Immobile 3 Lotto 3

- $(25_{MQ} \text{ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI } X (1-(1-1_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) + (49_{MQ} \text{ DI SUP. COP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIA A SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE NON COMUNICANTE } X (1-(1-0,25_{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998})) = 25_{MQ} + 12,25_{MQ} = 37,25 \text{ mq}$ di superficie commerciale per l'**Immobile 3 Lotto 3**.

9.2. Metodo di stima dei beni

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario.

Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale dei beni effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario dei beni

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, il valore di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 1 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, fascia Centrale, zona Perimetro esterno al centro storico Codice di zona B2 (Allegato 29 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 1- OMI), sia nel borsino immobiliare – zona Perimetro esterno al centro storico (Allegato 30 Borsino Immobiliare), pari a:

Immobile 1 Lotto 1

- **900 €/mq**, valore di mercato minimo riferito ad Abitazioni civili con stato di conservazione normale (OMI);
- **849 €/mq**, valore di mercato minimo riferito ad Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino immobiliare).

Immobile 2 Lotto 2

- **630 €/mq**, valore di mercato minimo riferito a Laboratori con stato di conservazione normale (OMI);
- **400 €/mq**, valore di mercato minimo riferito a Laboratori (Borsino immobiliare).

Immobile 3 Lotto 3

- **770 €/mq**, valore di mercato minimo riferito a Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale (OMI);
- **753 €/mq**, valore di mercato minimo riferito a Abitazioni in stabili di 2° fascia (Borsino immobiliare).

pertanto il valore di mercato unitario medio e pari a:

- 874,50 €/mq a cifra tonda **875 €/mq**, per **Immobile 1 Lotto 1** (media tra i due valori come sopra individuati);
- **515 €/mq**, per **Immobile 2 Lotto 2** (media tra i due valori come sopra individuati);
- 761,50 €/mq a cifra tonda **760 €/mq**, per **Immobile 3 Lotto 3** (media tra i due valori come sopra individuati).

Pertanto il ricercato valore di mercato ordinario dei beni sarebbe pari a:

Immobile 1 Lotto 1

- $146,1_{MQ\ SUP. COMM. X 875_{EURO/MQ\ VALORE\ MEDIO\ DI\ MERCATO}} = \text{euro } 127.837,50$, a cifra tonda **euro 128.000** di valore di mercato ordinario dell'Immobile 1 Lotto 1.

Immobile 2 Lotto 2

- $200_{MQ\ SUP. COMM. X 515_{EURO/MQ\ VALORE\ MEDIO\ DI\ MERCATO}} = \text{euro } 103.000$ di valore di mercato ordinario dell'Immobile 2 Lotto 2.

Immobile 3 Lotto 3

- $37,25_{MQ\ SUP. COMM. SUB. 9 X 760_{EURO/MQ\ VALORE\ MEDIO\ DI\ MERCATO}} = \text{euro } 28.310$, a cifra tonda **euro 28.500** di valore di mercato ordinario dell'Immobile 3 Lotto 3.

9.4. Determinazione del valore di mercato reale dei beni

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale dei beni oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche degli stessi.

Nello specifico per i beni in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato ordinario come sopra determinato; nel dettaglio:

Immobile 1 Lotto 1

- In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito C), sono state riscontrate difformità con costi complessivi stimati in circa **4.916 euro**;
- è stata rilevata la presenza di umidità nel soffitto del locale ad uso ufficio; trattandosi di abitazione utilizzata dall'esecutato che non è stata oggetto di recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo;
- in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge;
- l'u.i.u. è al piano primo, rispetto all'accesso di via Prati, il cui unico accesso è mediante scala, pertanto priva di ascensore;

- in sede di sopralluogo si è constatato che l'u.i.u non è libera, ma occupata dall'esecutato e dalla famiglia;
- i beni sono soggetti a vendita forzata, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;

Immobile 2 Lotto 2

- In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito C), sono state riscontrate difformità con costi complessivi stimati in circa **4.916 euro**;
- di vetusta epoca di edificazione di non recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo;
- in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge;
- in sede di sopralluogo si è constatato che l'u.i.u non è libera, ma occupata in parte dall'esecutato e in parte dall'associazione sindacale CGIL , senza contratto d'affitto;
- i beni sono soggetti a vendita forzata, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti;

Immobile 3 Lotto 3

- In riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito C), sono state riscontrate difformità con costi complessivi stimati in circa **3.500 euro**;
- di vetusta epoca di edificazione di non recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo;
- in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge;
- l'u.i.u. si sviluppa su tre piani, collegati tra loro da rampa di scale esterna; pertanto è priva di ascensore;
- in sede di sopralluogo si è constatato che l'u.i.u non è libera, ma occupata in parte dall'esecutato e in parte dalla comproprietaria signora XXXXXXXXXX , sorella dell'esecutato;
- i beni sono soggetti a vendita forzata, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti.

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore, nell'ordine del 25% per l'Immobile 1 Lotto 1, del 30% per l'Immobile 2 Lotto 2 e del 30% per l'Immobile 3 Lotto 3 rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale dei beni oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

Immobile 1 Lotto 1

- $128.000_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,25)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 96.000$ di valore di mercato reale.

Immobile 2 Lotto 2

- $103.000_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,30)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 72.100$ di valore di mercato reale.

Immobile 3 Lotto 3

- $28.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1-0,30)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 19.950$, a cifra tonda **euro 20.000** di valore di mercato reale.

Considerando che la quota di proprietà in capo all'esecutato dell'Immobile 3 Lotto 3 è pari ad 1/2 il valore della quota pari a 1/2 oggetto di esecuzione, e pertanto di vendita è pari a euro 10.000.

Lo scrivente non ha rilevato spese condominiali insolute riferite agli immobili in oggetto; pertanto il ricercato valore di mercato reale dei beni coincide con quello come sopra determinato.

10. A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI (QUESITO L)

Lo scrivente, in base alla natura degli immobili, come indicato nella risposta al quesito A), ha ritenuto necessaria la suddivisione in lotti dei beni; pertanto si sono individuati n. 3 (TRE) LOTTI di seguito descritti:

Immobile 1 – Lotto 1

Piena proprietà, del bene sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Prati n. 16, censito come a seguito:

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANTE'ELPIDIO A MARE	51	474	11	A/2-2	8 vani	268,56	4

Valore di mercato reale: **euro 96.000**

Superficie commerciale: **mq 146,1**.

La particella 474 confina a nord con la particella 141 e la Strada Comunale dei Prati, a est con la particella 144, a sud con la Strada Provinciale Elpidiense e ad ovest con le particelle 142 e 282.

Immobile 2

Piena proprietà, del bene sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Porta Romana n. 25, censito come a seguito:

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANTE'ELPIDIO A MARE	51	474	14	C/3-5	204 m ²	790,18	T

Valore di mercato reale: **euro 72.100**

Superficie commerciale: **mq 200**.

La particella 474 confina a nord con la particella 141 e la Strada Comunale dei Prati, a est con la particella 144, a sud con la Strada Provinciale Elpidiense e ad ovest con le particelle 142 e 282.

Immobile 3

Diritti di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), del bene sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Prati n. 12, censito come a seguito:

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANT'ELPIDIO A MARE	51	141	-	A/5-3	3 vani	72,82	S1, T, 1

Valore di mercato reale **della sola quota di 1/2: euro 10.000**

Superficie commerciale: **mq 37,25**.

La particella 141 in cui insiste l'Immobile 3 confina a nord la Strada Comunale dei Prati, a est, sud e ovest con la particella 474.

11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)

A seguito del sopralluogo di concerto con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziari Avv. Giovanni Lanese, è stato constatato che:

- L'Immobile 1 – Lotto 1 censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 474 sub. 11 è occupato dall'esecutato insieme alla moglie XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (figlia), anche se dalla certificazione anagrafica prodotta dal Comune di Sant'Elpidio a Mare risulta che il sig. XXXXXXXXXX è residente in Via Prati n. 12 (civico Catastalmente corrispondente all'Immobile 3 – Lotto 3) mentre la moglie e la figlia in Via Prati n. 16 (civico Catastalmente corrispondente all'Immobile 1 – Lotto 1) (Allegato 31 Certificato di residenza storico esecutato, familiari e XXXXXXXXXX, Certificato di stato di famiglia esecutato);
- L'Immobile 2 – Lotto 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 474 sub. 14 è occupato in parte dall'esecutato in parte dall'associazione sindacale CGIL senza contratto d'affitto (Allegato 32 Risposta Agenzia Entrate Fermo);
- L'Immobile 3 – Lotto 3 censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 51 particella 141 è occupato in parte dall'esecutato in parte dalla comproprietaria signora XXXXXXXXXX, sorella dell'esecutato.

In riferimento alla risposta dell'Agenzia delle Entrate, “*i Sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX – NON risultano aver registrato atti di locazione, comodato o leasing con i dati catastali forniti dal 2002 alla data odierna*”.

I fabbricati in cui insistono i beni oggetto di pignoramento, ricadono in un'area con le prescrizioni

del P.R.G. indicate alla risposta al quesito E).

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile, il Comune di Sant'Elpidio a Mare con provvedimento n. 1930 del 04 marzo 1971 è stato dichiarato Comune libero dagli usi civici.

Gli immobili in oggetto fanno parte di due distinti fabbricati, la cui gestione non si configura come condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né cause in corso per il condominio.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)

Sentito il tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, i beni oggetto di pignoramento non risultano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)

In allegato alla presente le planimetrie catastali dei soli Immobili 1 e 2 (Lotto 1 e 2) non conformi allo stato dei luoghi come esaustivamente indicato nelle risposte ai quesiti D) e F) mentre non è stato possibile reperire la planimetria dell'Immobile 3 Lotto 3 (Allegato 06 Planimetria catastale Immobile 1 – Lotto 1; Allegato 07 Planimetria catastale Immobile 2 – Lotto 2; Allegato 08 Schermata Sister Planimetria non rilasciabile) e congrua documentazione fotografica (Allegato 33 Allegato Fotografico).

14. DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE (QUESITO P)

Lo scrivente, in base alla natura degli immobili, come indicato nella risposta al quesito A), ha ritenuto necessaria la suddivisione in lotti dei beni; pertanto si sono individuati n. 3 (TRE) LOTTI di seguito descritti:

Immobile 1 – Lotto 1

Piena proprietà, del bene sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Prati n. 16, censito come a seguito:

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANTE'ELPIDIO A MARE	51	474	11	A/2-2	8 vani	268,56	4

Valore di mercato reale: **euro 96.000**

Superficie commerciale: **mq 146,1.**

La particella 474 confina a nord con la particella 141 e la Strada Comunale dei Prati, a est con la particella 144, a sud con la Strada Provinciale Elpidiense e ad ovest con le particelle 142 e 282.

Immobile 2

Piena proprietà, del bene sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Porta Romana n. 25, censito come a seguito:

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANT'ELPIDIO A MARE	51	474	14	C/3-5	204 m ²	790,18	T

Valore di mercato reale: **euro 72.100**

Superficie commerciale: **mq 200.**

La particella 474 confina a nord con la particella 141 e la Strada Comunale dei Prati, a est con la particella 144, a sud con la Strada Provinciale Elpidiense e ad ovest con le particelle 142 e 282.

Immobile 3

Diritti di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), del bene sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Prati n. 12, censito come a seguito:

Catasto Fabbricati

Comune	Fg	part.	sub.	Categoria e classe	Cons.	Rendita	Piano
SANT'ELPIDIO A MARE	51	141	-	A/5-3	3 vani	72,82	S1, T, 1

Valore di mercato reale **della sola quota di 1/2: euro 10.000**

Superficie commerciale: **mq 37,25.**

La particella 141 in cui insiste l'Immobile 3 confina a nord la Strada Comunale dei Prati, a est, sud e ovest con la particella 474.

14.1. Breve descrizione dei Lotti

Le unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.) inerenti i Lotti 1 e 2, fanno parte di un fabbricato a destinazione promiscua (residenziale e produttiva) che si sviluppa su n. 4 piani, la cui edificazione originaria risale a prima del 1941; ciò in quanto la sagoma dell'originario fabbricato, all'ora censito alla particella 143, risulta nella Mappa d'Impianto del foglio 51 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, levata l'anno 1933, con matrice formata nel 1941.

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) inerente il Lotto 3 è un fabbricato da cielo a terra (composto da un piano primo, piano terra e da un piano seminterrato) a destinazione residenziale, la cui edificazione originaria risale a prima del 1941; ciò in quanto la sagoma dell'originario fabbricato,

risulta nella Mappa d'Impianto del foglio 51 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, levata l'anno 1933, con matrice formata nel 1941.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerenti le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

14.2. Descrizione Lotto 1 – Immobile 1 Fg 51 Part. 474 Sub. 11 – Abitazione

L'immobile 1 è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 51, particella 474 al sub. 11 alla categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); si sviluppa al piano quarto (sottotetto) del fabbricato, in Via Prati n. 16.

Si accede dalla pubblica strada attraversando un pianerottolo sospeso e successiva rampa di scale che conduce al portone d'ingresso dell'u.i.u. sito al piano quarto.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 132 m² con altezza minima di 2,00 m e massima di 3,05 m (vani principali ed accessori diretti), di circa 12 m² con altezza massima di 2,97 m (veranda – pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali), e superficie lorda scoperta (n. 1 balcone) di circa 31 m² (Pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'abitazione è composta da ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina con soffitta di difficile accesso perché di altezza inferiore a 1,5 m (ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 le superfici aventi altezza utile superiore a 1,50 metri rientrano nel computo, mentre quelle inferiori no), un locale ad uso ufficio con armadio a muro, corridoio, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 wc, n. 1 veranda e n. 1 balcone; si accede al balcone sia dalla cucina, sia dalla sala da pranzo/soggiorno, sia dalla camera da letto sud/ovest. Si accede alla veranda sia dal balcone che dalla camera da letto sud/est.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcuni punti che presentano umidità nel soffitto del locale ad uso ufficio; trattandosi di abitazione utilizzata dall'esecutato che non è stata oggetto di recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo.

In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto presentato e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare come analiticamente evidenziato nelle successive risposte ai quesiti C) e D); per poter sanare le difformità si rende necessaria l'esecuzione di quanto indicato nella risposta al quesito C) con costi complessivi stimati in circa **4.916 euro**.

14.3. Descrizione Lotto 2 – Immobile 2 Fg 51 Part. 474 Sub. 14 – Laboratorio

L'immobile 2 è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 51, particella 474 al sub. 14 alla categoria C/3 (Laboratorio per arte e mestieri); si sviluppa al piano terra del fabbricato, in Via Porta Romana n. 25.

L'immobile 2 presenta n. 3 accessi direttamente dalla pubblica strada.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta complessiva di circa 200 m² con altezza media di 3,47 m (Vani

principali ed accessori diretti).

L'immobile 2 si compone di due distinte unità: una costituita da n. 1 ampio locale, da n. 1 wc, n. 1 antibagno e sottoscala con n. due ingressi dalla strada, l'altra unità è costituita da n. 2 locali, da n. 1 wc e n. 1 antibagno/corridoio e da n. 1 locale caldaia, il cui accesso è consentito da un ingresso separato che da direttamente sulla strada.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione; di vetusta epoca di edificazione di non recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo; in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In merito alla planimetria catastale dell'u.i.u., la stessa presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi come analiticamente evidenziato nella risposta al quesito C).

Sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto presentato e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare come analiticamente evidenziato nella risposta al quesito C); per poter sanare le difformità si rende necessaria l'esecuzione di quanto indicato nella risposta al quesito C) con costi complessivi stimati in circa **4.916 euro**.

14.4. Descrizione Lotto 3 – Immobile 3 Fg 51 Part. 141 – Abitazione

L'immobile 3 è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 51, particella 141 alla categoria A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare); trattasi di fabbricato da cielo a terra, che si sviluppa su tre piani (seminterrato 1, terra e primo) ognuno con accesso autonomo, in Via Prati n. 12.

Si accede ai piani seminterrato e terra dalla pubblica strada attraversando una rampa di scale esterna che conduce prima al portone d'ingresso del piano terra e successivamente a quello del piano seminterrato 1; mentre si accede al piano primo direttamente dalla pubblica strada mediante due porte basculanti.

Il piano seminterrato ha una superficie lorda coperta di circa 24 m² con altezza media di 2,10 m (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori); il piano terra ha una superficie lorda coperta di circa 25 m² con altezza media di 2,50 m (vani principali e accessori diretti) e il piano primo ha una superficie lorda coperta di circa 25 m² con altezza massima di 3,40 m (pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori).

L'abitazione è composta al piano seminterrato da due locali allo stato grezzo, attualmente impiegati come cantina, al piano terra da un ingresso-cucina-soggiorno con bagno ed al piano primo da un unico locale ad uso rimessa auto.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, di vetusta epoca di edificazione, di non recente ristrutturazione, presenta i normali segni di usura dovuti al tempo; in merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

Non è stato possibile recuperare la planimetria catastale in quanto non presente nel sistema.

In sede di sopralluogo si è riscontrato l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria inerenti al solaio tra il piano seminterrato (cantina) ed il piano terra. Lavori riconducibili ad un consolidamento dello stesso. Dalla documentazione trasmessa dal Comune allo scrivente, a seguito della richiesta Accesso agli Atti, non emerge nessuna pratica inerente suddetto intervento.

Non è stato possibile recuperare la planimetria catastale in quanto non presente nel sistema.

Alla luce di quanto suindicato, il futuro acquirente per regolarizzare urbanisticamente e

catastalmente l'immobile dovrà procedere a produrre planimetrie ed elaborati aggiornati. Con costi stimati in euro **3.500 circa**.

15. AD ALLEGARE UNA VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.2.2008) (QUESITO Q)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 30 Perizia versione privacy).

16. AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CO.C.P.C. IN MODALITÀ TELEMATICA PCT E UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI (QUESITO R)

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 31 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 32 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

Allegati:

1. Visure storiche beni pignorati e microfilm partite 61 ai Fabbricati e 1881 e 2751 ai terreni;
2. Estratto atto di matrimonio XXXXXXXXXX;
3. Visura catastale per soggetto XXXXXXXXXX;
4. Estratto di mappa con evidenziate le particelle 141 e 474;
5. Mappa Impianto;
6. Planimetria catastale Immobile 1;
7. Planimetria catastale Immobile 2;
8. Schermata Sister Planimetria non rilasciabile;
9. L.E.L. prot. n. 1004 del 08/02/1957;
10. L.E.L. prot. n. 02479 del 17/03/1961;
11. N.O. prot. n. 10131 del 28/10/1961;
12. L.C. prot. n. 12199 del 20/12/1962;
13. Autorizzazione di Abitabilità del 26/05/1965;
14. L.C. prot. n. 7154 pratica n. 743 del 23/07/1968;
15. L.C. prot. n. 12059 del 04/12/1972;
16. C.E. Sanatoria n. 51, n. 1754 del registro, prot n. 8686 del 30/06/1986;
17. P.C.C.E. n. 112/03 prot. 24014 del 31/12/2003;
18. P.C.C.E. n. 112-a/04 prot. n. 12196 del 09/06/2004;
19. Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 10488 del 26/03/1976;
20. M.S. prot_14387 del 27/07/2002;
21. Comunicazione del 24/10/2007;
22. Schermate P.R.G. Online Immobili 1 e 2;
23. N.T.A.;
24. Schermate P.R.G. Online Immobile 3;
25. Nota di trascrizione Reg. Part. 5110 del 28 ottobre 2011;
26. Ispezioni ipotecarie beni pignorati;
27. Ispezione Ipotecaria XXXXXXXXXX;
28. Nota di Trascrizione Reg. Part. 3006 del 2017;
29. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – semestre 1- OMI;

30. Borsino Immobiliare;
31. Certificato di residenza storico esecutato, familiari e XXXXXXXXXX , Certificato di stato di famiglia esecutato;
32. Risposta Agenzia Entrate Fermo;
33. Allegato Fotografico;
34. Perizia versione privacy;
35. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
36. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
37. Verbale di sopralluogo.

Monte Rinaldo (FM), li 03.03.2023

Il C.T.U.
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
(Firmato digitalmente)