

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.226/2015**

**Procedura promossa da:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 226/2015

CREDITORE PROCEDENTE: x

DEBITORE ESECUTATO: x

*Il sottoscritto x iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n.x e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 27/09/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 04/10/2022 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.*

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile .

*2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella dette certificazione*

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

*3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Stato civile non necessario perchè trattasi di persona giuridica

*4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.*

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### **Accesso al bene**

E' stato eseguito un unico accesso al bene in data 16/02/2023 alla presenza del legale rappresentate della ditta xxxxxxxx srl sig xxxxxxxx

#### **Accesso documentale uffici comunali**

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Sant'Elpidio a Mare è avvenuto previa prenotazione in data 21/02/2023

Sono stati riscontrati :

Concessione edilizia 148/2002 e relativo elaborato

variante permesso di costruire n 117/03 e relativo elaborato

variante permesso di costruire n. 117-a/05 e relativo elaborato

collaudo statico del fabbricato

richiesta agibilità e dichiarazioni di conformità

#### **QUESITO 1**

*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*

Oggetto di pignoramento sono due unità di cui una ad uso ufficio e l'altra a parcheggio , site nel comune di Sant' Elpidio a Mare in via C.A.Dalla Chiesa , con diritti pari 1000/1000 alla ditta xxxxxxxx con sede in Fermo ;  
le unità risultano descritte al NCEU con i seguenti dati:

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
62	631	5	A/10	1	3 vani	54. mq <sup>2</sup>	666,23€	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superfici
62	631	22	C/6	1	11	12 mq	14,20€	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Individuazione dei Confini**

Il bene oggetto della procedura è parte di un fabbricato residenziale composto principalmente da più unità abitative con sviluppo su più livelli . Il bene è sito al piano terra con accesso esterno indipendente da via C.A. Dalla Chiesa ,tramite un percorso di proprietà esclusiva ma nel quale si affacciano delle porte finestre della unità confinante a sud. Confina a nord con terrapieno , a est con affaccio su corte esterna privata , a sud ed ovest con altra proprietà .

**Localizzazione**

Il bene è ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare in zona urbana centro cittadino , esterna alle mura del centro storico sul versante sud , nei pressi della scuola media comunale Andrea Bacci , servita da viabilità pubblica via Angeli Sp27 (strada di collegamento con i comuni di Monte Urano, Montegranaro, Porto Sant'Elpidio etc ) e via C.A.Dalla Chiesa, nei pressi della scuola media comunale Andrea Bacci ed avente destinazione urbanistica ZTR1



**INDIVIDUAZIONE LOTTI:** considerato lo stato dei luoghi è definibile un unico lotto costituito da :

**LOTTO UNICO :** Diritti di piena proprietà 1000/1000, immobile uso ufficio e posto auto esterno, sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via C.A. Dalla Chiesa di proprietà della società xxxxxxxx con sede in Fermo c.da xxxxxxxxxxxx cod fisc xxxxxxxxxxxx identificati al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
62	631	5	A/10	1	3 vani	54. mq <sup>2</sup>	666,23€	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superfici
62	631	22	C/6	1	11	12 mq	14,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

\*\*\*\*\*

## QUESITO 2

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

**descrizione sommaria:**

Trattasi di immobile ad uso Ufficio ( sub 5) sito al piano terra rialzato su via C.A. Dalla Chiesa ,angolo nord – est , di un fabbricato di civile residenziale pluripiano nel comune di Sant'Elpidio a Mare (Fm) in via C.A. Dalla Chiesa e di un posto auto (sub 22) fronteggiante via C.A.Dalla Chiesa. Il fabbricato risulta edificato con licenza edilizia 148 /2002 e successive varianti in corso d'opera; è composto da 6 livelli fuori terra compreso il piano interrato ad uso autorimessa, ed è realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, .

Le tamponature esterne sono in parte a mattoncino a faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate

Il fabbricato risulta essere realizzato tra due viabilità- urbane , via Angeli Sp 27 e via C.A. Dalla Chiesa poste su livelli differenti con dislivello di circa 7 mt . Il bene sub 5 confina a nord con terrapieno, a ovest e sud con altra proprietà a est con corte esterna esclusiva prospiciente in parte via C.A.Dalla Chiesa; la sua destinazione catastale è uso ufficio A/10.

Vi si accede percorrendo da via C.A. Dalla Chiesa , un breve camminamento (marciapiede) pavimentato con piastrelle di gres ad uso esclusivo chiuso con cancelletto in ferro, sul quale si affacciano tre porte finestre di altra proprietà che possono accedere solo per apertura degli infissi. Fa parte della stessa unità immobiliare sub 5 anche una piccola corte esterna a terreno vegetale. Ala suo interno si evidenziano delle tubazioni corrugate affioranti dal sottosuolo che l'amministratore della società \_\_\_\_\_ srl dichiara essere dei cavidotti della linea telefonica pubblica .

Internamente l'unità immobiliare sub 5 è composta da: un vano Ufficio , da un wc, un ripostiglio e un locale uso archivio.

Il locale uso ufficio è illuminato esclusivamente dal portone d'ingresso costituito da un infisso in alluminio doppia anta con vetratura trasparente , mentre il locale deposito da un infisso realizzato in una bocca di lupo sulla parete a confine con il terrapieno.

I locali wc e ripostiglio non hanno finestrate dirette ma solo tiraggio forzato.

Il locale wc è composto da tazza bidè lavello e doccia ( senza cabina ) ,la pavimentazione è in piastrelle di monocottura mentre il rivestimento delle pareti si estende per una altezza di circa 2 mt ed è realizzato con piastrelle in ceramica.

La pavimentazione generale dell'immobile ( escluso il bagno ) è in laminato plastico flottante con effetto legno a listelli tipo parquet. Le compartimentazioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato, le porte in tamburato laminato gli infissi sono in alluminio e vetri camera. L'unità sub 5 risulta riscaldata e raffreddata solo da una pompa di calore dual split con split ubicati uno nella zona ingresso/ufficio e l'altro nella zona archivio ( non è presente un riscaldamento convenzionale ad elementi radianti e non risulta presente un riscaldamento ACS) .

L'altezza utile interna utile del locale ufficio è di circa 268,5 , mentre in generale l'altezza utile interna varia da 268,5 a 269,5 cm.

Dalla visione sinottica tra la planimetria catastale , stato autorizzato e lo stato dei luoghi, l'immobile risulta conforme nella distribuzione planimetrica, tranne una piccola difformità non sostanziale nell'angolo destro dell'ingresso e nell'altezza utile interna dichiarata.

La corretta posizione del sub 22 ( posto auto) non è identificata da nessuna segnaletica a terra ma solo dalla localizzazione nella planimetria catastale. L'amministratore della società \_\_\_\_\_ srl dichiara che i posti auto hanno larghezza cadauno di 250cm e corrispondono esattamente ai limiti spaziali identificati dalla pannellatura del muro di contenimento del terrapieno frontale lato nord in c.a. che hanno passo di 250cm circa. Il sub 22 , corrisponde al terzo parcheggio a partire dal muretto di recinzione della corte esterna esclusiva del sub 5 ( come da rappresentazione della planimetria catastale sub 22) .

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo/buono e confacente con l'epoca costruttiva.

Le utenze acqua ed energia elettrica risultano ubicate in contenitori ad incasso esterni , di cui uno posto sul fronte sud del fabbricato prospiciente via C.A.Dalla chiesa ed uno sulla recinzione esterna lato ovest nei pressi dell'accesso al piano interrato.(idrico)

**Art. 10 DPR 633/1972**

l'immobile uso ufficio ,costituisce bene strumentale della ditta \_\_\_\_\_ . Ai fini dell'imponibilità iva l'art 10 DPR 633/1972 (comma 8-ter) recita : "...sono esenti le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione" l'immobile risulta completato con agibilità del 15/12/2005

## QUESITO 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

L'immobile risulta costruito in data posteriore a 2/09/1967 con i seguenti titoli abilitativi:

Concessione edilizia 148/2002 ; variante permesso di costruire n 117/03 ; variante permesso di costruire n. 117-a/05

\*\*\*\*\*

**QUESITO 4**

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalla verifica documentale il fabbricato in origine risulta costruito con CE 148/2002 a cui segue :

Variante permesso di costruire n 117/03 ; Variante permesso di costruire n. 117-a/05

**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

L'immobile risulta realizzato con CE 148/2002 ; Variante PdC 117/03; variante PdC 117-a/05,

L'immobile risulta conforme alle destinazioni d'uso autorizzata , salvo una diversa altezza del locale uso ufficio pari a circa 268,5 a 269,2 cm . Ulteriore difformità riguarda la tipologia di riscaldamento che il progetto autorizzato prevede essere eseguito con radiatori mentre allo stato attuale il locale uso ufficio ed un locale uso archivio risultano riscaldati entrambi con pompa di calore tipo dual split. . Richiesta di abitabilità inoltrata in data 12/12/2005

I costi per adeguamento delle altezze utili interne del locale uso ufficio al dm Sanità ( esclusi il locale archivio, il ripostiglio e il wc) possono essere stimati in circa :

rimozione pavimento in laminato= 17,63x8,42€/mq = 148,44 € ;

sostituzione del pavimento in laminato con finitura a resina, (salvo diversa soluzione tecnica con previsione di demolizione e rifacimento massetto di sottofondo)

rasante consolidante 17,63x25€/mq = 440,75 €

finitura a resina 17.63 x 65€/mq = 1145,95 €

oltre oneri iva di legge ed eventuali oneri di trasporto e scarica dei materiali di risulta se dovuti

**QUESITO 5**

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

Trattasi di immobile residenziale abitativo e pertanto non si è ritenuto richiedere in CDU

**QUESITO 6**

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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo notificato in data 17.11.2015 repertorio n.2594 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 01 dicembre 2015 al n°8106 Reg. Generale, e n°5774 Reg. Particolare. Il bene oggetto di vendita era censito catastalmente nel Comune di Sant'Elpidio a mare in via C.A. Dalla Chiesa – al NCEU di detto comune al:

-foglio n.62 particella n.631 sub.5, categoria A/10, classe 01, consistenza 3 vani, rendita catastale €666,23;

-foglio n.62 particella n.631 sub.22, categoria C/6, classe 01, consistenza 11mq, rendita €14,20.

Intestato a:

xxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Dalla data del pignoramento non sono intervenute le seguenti variazioni catastali come certificato dalla visura catastale storica emessa in data 17.02.2023.

ALLEGATO n.04

**QUESITO 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. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo notificato in data 17.11.2015 repertorio n.2594 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 01 dicembre 2015 al n°8106 Reg. Generale, e n°5774 Reg. Particolare. Il bene oggetto di vendita era censito catastalmente nel Comune di Sant'Elpidio a mare in via C.A. Dalla Chiesa – al NCEU di detto comune al:

-foglio n.62 particella n.631 sub.5, categoria A/10, classe 01, consistenza 3 vani, rendita catastale €666,23;  
-foglio n.62 particella n.631 sub.22, categoria C/6, classe 01, consistenza 11mq, rendita catastale €14,20.

Intestato a:

xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La società eseguita era intestataria degli immobili oggetto della presente procedura a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Albino Farina di Grottammare del 23.07.2002 rep.n.59005 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in 26.07.2002 al n.4060 del Reg. Particolare ed al n.5955 del Reg. Generale, avendo acquistato dalla società:

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile censito al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare in via degli Angeli foglio n.62 part.n.293 di are 10.70.

L'immobile è stato realizzato a seguito di concessione edilizia CE 148/2002 e successive varianti in corso d'opera

#### QUESITO 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, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

All'atto del Pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo notificato in data 17.11.2015 i beni immobili pignorati erano censiti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Carlo Alberto Dalla Chiesa nel Catasto Fabbricati:

-foglio n.62 part.n.631 sub.5 cat. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €666,23;  
-foglio n.62 part.n.631 sub.22, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.11, rendita €14,20;

Nel ventennio precedente sono state registrate le seguenti formalità:

25.10.1979-SERVITU' a rogito Notaio xxxxxxxx di Sant'Elpidio a Mare repertorio 197771 e trascritta ai nn.5823/4493 il 22.11.1979 a favore: xxxxxxxxxxx con sede a Torino

contro: xxxxxxxxxxx nata a Sant'Elpidio a Mare il xxxxxxxxxxx

con oggetto servitù telefonica sul terreno sito a Sant'Elpidio a Mare foglio n.62 part.n.293.

09.03.1994-COMPRAVENDITA a rogito Notaio Pantaleo Salvatore di Sant'Elpidio a Mare repertorio n.4029 e trascritta ai nn. 1689/1273 in data 23.03.1994

a favore: Società xxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxx nato a Sant'Elpidio a Mare il xxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxx nata a Sant'Elpidio a Mare il xxxxxxxxxxx

Terreno sito in Sant'Elpidio a Mare in via Angeli foglio n.62 part.n.293 di are 1.070.

23.07.2002-ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio xxxxxxx di Grottammare rep. n.59005 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 26.07.2002 ai nn.5955/4060 Reg.Gen./Reg.Part. con il quale la:

xxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

ha acquistato da:

-xxxxxxxxxxxxxx.

Immobile censito al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare in via degli Angeli foglio n.62 part.n.293 di are 10.70.

14.10.2004-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Testa Antonio di Civitanova Marche rep.155337 iscritta ai nn.8895/2297 il 20.10.2004 per un importo di € 525.000,00, importo Capitale €350.000,00 durata 20 anni

a favore: xxxxxxxxxxx con sede a MILANO cf xxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxL con sede a Fermo cf xxxxxxxxxxx

Gravante sul terreno sito in Sant'Elpidio a Mare distinto in catasto al foglio n.62 part.n.293 di are 1070.

\*\*\*A margine trovasi ANNOTAZIONE di FRAZIONAMENTO IN QUOTA, annotato ai nn. 9851,1354 in data 08 novembre 2005, con il quale si determinata la quota debitoria relativa all'immobile in SANT'ELPIDIO A MARE (AP) distinto in catasto al foglio 62 particelle 631 sub 5 e 631 sub 22. e QUOTA IPOTECA € 75.000,00 e QUOTA CAPITALE € 50.000,00.

02.12.2004-TIPO MAPPALE prot.n.AP0167434 pratica n.167434.1/2004 nel quale è stata  
SOPPRESSO: Immobile censito al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare foglio n.62 part.n.293 di are 10.70.

COSTITUITO: Immobile censito al NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare foglio n.62 part.n.631 di are 680.

01.06.2005-COSTITUZIONE CATASTALE pratica n. AP0064298 prot.n.5232.1/2005

Costituzione delle uiu censite ne Comune di Sant'Elpidio a Mare:

-Foglio n.62 part.n.631 sub.5, cat.A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rend. €666,23  
via Carlo Alberto Dalla Chiesa piano Terra;

-Foglio n.62 part.n.631 sub.22, cat.C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rend. €14,20  
via Carlo Alberto Dalla Chiesa piano Terra.

27.12.2005-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a seguito di atto Notaio Cesare Vocaturo di Sant'Elpidio a Mare repertorio n.4967/947 trascritta ai nn.730/465 in data 26.01.2006.

a favore: xxxxxxxxxxxx nata a Fermo il xxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx con sede a Fermo cf xxxxxxxxxxxx

servitù di passaggio pedonale a favore di cespiti in Sant'Elpidio a Mare via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.7 riportati in catasto al foglio n.62 part.n.631 sub.6 e sub.24, ed a carico dell'appartamento al piano terra del fabbricato stessa via riportato in catasto al foglio n.62 part.n.631 sub.5.

02.11.2010-IPOTECA GIUDIZIALE a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma rep.23590 ed iscritta ai nn.10025/2330 il 20.12.2010 per un importo di €17.000,00 importo capitale €10.000,50

a favore: soc. xxxxxxxxxxxx con sede a ROMA cf xxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx con sede a Fermo cf xxxxxxxxxxxx

Grava tra l'altro sugli immobili censiti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Carlo Alberto Dalla Chiesa nel Catasto Fabbricati:

-foglio n.62 part.n.631 sub.5 cat. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €666,23;

-foglio n.62 part.n.631 sub.22, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.11, rendita €14,20;

17.11.2015-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 2594 trascritto ai nn. 8106/5774 il 01.12.2015

a favore: xxxxxxxxxxxx con sede ad Ascoli Piceno cf xxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx con sede a Fermo cf xxxxxxxxxxxx

Immobili censiti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Carlo Alberto Dalla Chiesa nel Catasto Fabbricati:

-foglio n.62 part.n.631 sub.5 cat. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €666,23;

-foglio n.62 part.n.631 sub.22, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.11, rendita €14,20;

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 9

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.

#### PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

*per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:*

- accesso al luogo con rilievo del bene
- reperimento dei titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
- rilievo ed l'elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- indagini di mercato sui valori medi degli immobili in comune di Sant'Elpidio a Mare;
- attività di verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie dei beni
- estrazione di certificati di stato civile e residenza e matrimonio
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

### METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare locale, banca dati AdE , valutazione offerte di vendita beni simili su siti nazionali etc).

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

<p><b>1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)</b> Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>
<p><b>2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio di circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.</p>
<p><b>3 - Superficie Interna Netta - (SIN)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p>

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona denominata via Giusti ( P.zza Dante ) . Quasi tutti i coefficienti minori di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

(Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota detrativa massima del 5 % .

### DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Oggetto di pignoramento sono due unità di cui una ad uso ufficio e l'altra a parcheggio , site nel comune di Sant' Elpidio a Mare in via C.A.Dalla Chiesa , con diritti pari 1000/1000 alla ditta xxxxxxxxx con sede in Fermo ;  
le unità risultano descritte al NCEU con i seguenti dati:

Foglio	Par.la	Sub	categoria	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
62	631	5	A/10	1	3 vani	54. mq <sup>2</sup>	666,23€	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superfici
62	631	22	C/6	1	11	12 mq	14,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Descrizione sommaria



Trattasi di immobile ad uso Ufficio ( sub 5) sito al piano terra rialzato su via C.A. Dalla Chiesa ,angolo nord – est , di un fabbricato di civile residenziale pluri-piano nel comune di Sant'Elpidio a Mare (Fm) in via C.A. Dalla Chiesa e di un posto auto (sub 22) fronteggiante via C.A.Dalla Chiesa.

Il fabbricato risulta edificato con licenza edilizia 148 /2002 e successive varianti in corso d'opera; è composto da 6 livelli fuori terra compreso il piano interrato ad uso autorimessa, ed è realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, .

Le tamponature esterne sono in parte a mattoncino a faccia a vista ed in parte intonacate e tinteggiate

Il fabbricato risulta essere realizzato tra due viabilità urbane , via Angeli Sp 27 e via C.A. Dalla Chiesa poste su livelli differenti con dislivello di circa 7 mt .

Il bene sub 5 confina a nord con terrapieno, a ovest e sud con altra proprietà a est con corte esterna esclusiva prospiciente in parte via C.A.Dalla Chiesa; la sua destinazione catastale è uso ufficio A/10.

Vi si accede percorrendo da via C.A. Dalla Chiesa , un breve camminamento (marciapiede) pavimentato con piastrelle di gres ad uso esclusivo chiuso con cancelletto in ferro, sul quale si affacciano tre porte finestre di altra proprietà che possono accedere solo per apertura degli infissi. Fa parte della stessa unità immobiliare sub 5 anche una piccola corte esterna a terreno vegetale. Ala suo interno si evidenziano delle tubazioni corrugate affioranti dal sottosuolo che l'amministratore della società .....dichiara essere dei cavidotti della linea telefonica pubblica .

Internamente l'unità immobiliare sub 5 è composta da: un vano Ufficio , da un wc, un ripostiglio e un locale uso archivio.

Il locale uso ufficio è illuminato esclusivamente dal portone d'ingresso costituito da un infisso in alluminio doppia anta con vetratura trasparente , mentre il locale deposito da un infisso realizzato in una bocca di lupo sulla parete a confine con il terrapieno.

I locali wc e ripostiglio non hanno finestrate dirette ma solo tiraggio forzato.

Il locale wc è composto da tazza bidè lavello e doccia ( senza cabina ) ,la pavimentazione è in piastrelle di monocottura mentre il rivestimento delle pareti si estende per una altezza di circa 2 mt ed è realizzato con piastrelle in ceramica.

La pavimentazione generale dell'immobile ( escluso il bagno) è in laminato plastico flottante con effetto legno a listelli tipo parquet.

Le compartimentazioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato, le porte in tamburato laminato gli infissi sono in alluminio e vetri camera. L'unità sub 5 risulta riscaldata e raffreddata solo da una pompa di calore dual split con split ubicati uno nella zona ingresso/ufficio e l'altro nella zona archivio ( non è presente un riscaldamento convenzionale ad elementi radianti e non risulta presente un riscaldamento ACS)

L'altezza utile interna utile del locale ufficio è di circa 268,5 , mentre in generale l'altezza utile interna varia da 268,5 a 269,5 cm.

Dalla visione sinottica tra la planimetria catastale , stato autorizzato e lo stato dei luoghi, l'immobile risulta conforme nella distribuzione planimetrica, tranne una piccola difformità non sostanziale nell'angolo destro dell'ingresso e nell'altezza utile interna dichiarata.

La corretta posizione del sub 22 ( posto auto) non è identificata da nessuna segnaletica a terra ma solo dalla localizzazione nella planimetria catastale. L'amministratore della società ..... dichiara che i posti auto hanno larghezza cadauno di 250cm e corrispondono esattamente ai limiti spaziali identificati dalla pannellatura del muro di contenimento del terrapieno frontale lato nord in c.a. che hanno passo di 250cm circa. Il sub 22 , corrisponde al terzo parcheggio a partire dal muretto di recinzione della corte esterna esclusiva del sub 5 ( come da rappresentazione della planimetria catastale sub 22) .

In generale lo stato di conservazione del fabbricato è ottimo/buono e confacente con l'epoca costruttiva.

Le utenze acqua ed energia elettrica risultano ubicate in contenitori ad incasso esterni , di cui uno posto sul fronte sud del fabbricato prospiciente via C.A.Dalla chiesa ed uno sulla recinzione esterna lato ovest nei pressi dell'accesso al piano interrato.(idrico)

L'accesso al bene è avvenuto in data 16/02/2022 alla presenza del legale rappresentate della ditta .....

Il condominio risulta gestito dalla ditta ..... di Civitanova Marche , le quote millesimali proprietà generale sono :

Proprietà generale : 50,33 proprietà generale 01-A: 47,43 ( allegato 8)

al consuntivo gestione 01/08/2020 al 31/07/2021 le spese condominiali non pagate risultano **216,09€**

al consuntivo gestione 01/08/2021 al 31/07/2022 le spese condominiali non pagate risultano **207,84€**

L'anno di gestione 01/08/2022 al 31/07/2021 il preventivo di spesa per i sub 5-22 è di **189,09 €**

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superficie esterna Lorda (SEL)	44,63 mq ( circa)
Superficie Interna Lorda (SIL)	40,60mq (circa)
Superficie interna netta (SIN)	37,36.mq (circa)
corte esterna complessiva 13,65x4,8 circa	65,52 mq circa compreso muretto recinzione

#### Individuazione dei Confini

Il bene oggetto della procedura è parte di un fabbricato residenziale composto principalmente da più unità abitative con sviluppo su più livelli . Il bene è sito al piano terra con accesso esterno indipendente da via C.A. Dalla Chiesa ,tramite un percorso di proprietà esclusiva ma nel quale si affacciano delle porte finestre della unità confinante a sud. Confina a nord con terrapieno , a est con affaccio su corte esterna privata , a sud ed ovest con altra proprietà .

#### Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare in zona urbana centro cittadino , esterna alle mura del centro storico sul versante sud , nei pressi della scuola media comunale Andrea Bacci , servita da viabilità pubblica via Angeli Sp27 (strada di

collegamento con i comuni di Monteurano, Montegrano, Porto Sant'Elpidio etc ) e via C.A.Dalla Chiesa, nei pressi della scuola media comunale Andrea Bacci ed avente destinazione urbanistica ZTR1



TABELLA COEFFICIENTI DI MERITO													
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>												Coef.	
Meno 5 anni	1,1											1	
da 5 a 10 anni	1,05												
da 10 a 20 anni	1												
da 20 a 40 anni	0,9												
Più di 40 anni	0,8												
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>												Coef.	
<p>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre: qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente: qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</p>												1	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>													
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1											0,9
Strada pubblica: 0,95		Cortile interno : 0,9											
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>													
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: 0,9		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2	0,9
<b>1.6 Ascensore</b>													
p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3° piano : 0,88		Assente al 4° piano : 0,8		Assente al 5° piano : 0,7		Superiori : 07			1
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture</b>		<b>1.11 infissi</b>			
doppi	1,05	Impianto con caldaia autonoma			assenti			storiche		Doppi vetri			
Singolo	1	Impianto con caldaia centralizzata			Corte esclusiva			signorili		Vetro singolo			
					Corte comune			civili		Termo acustiche			
								popolari		Avvolgibili in pvc			
										persiane			
<b>Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale</b>													
unita'	vetustà	Conser	Esposiz	piano	ascensore	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	schermature	Totale	
f.62 p.lla 631 sub 5	1	1	0,9	0,9	1	1	1	1,05	0,9	1		0,975	

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali							
Unità f.62 p.la 631	(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	
Sub 5	54mq	44,63	40,60	37,36	1	0,975	43,51
Calcolo sup. commerciale ( 2)x(5)x(6)							
Sub 5 porzione ufficio+wc		25,26		21,77	1	0,975	24,62
Sub 5 porzione deposito		19,36x0,5=9,68		15,58	50% fino alla Sel		9,68
Corte esterna uso esclusivo		65,52			10% fino alla Sel 2% eccedente	0,95 per passaggio di sottoservizi pubblici	4,63
Totale sup sub 5							38,93
Sub 22	12mq	12,5			1		Totale sup sub 22 12,5
La Conformità dello stato dei luoghi è descritto al punto 4							

\*\*\*\*\*

## BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2022-

Comune di SANT'ELPIDIO A MARE B2 CENTRALE PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		mim	max
UFFICI	860/1200	1250/1600	L	3,5/5	5,1/6,7

## ANALISI DI MERCATO

Il comune di Sant'Elpidio a Mare della provincia di Fermo, è un comune importante per il comprensorio con oltre 15.000 abitanti. Sorge su una collina a 251 m. s.l.m. tra le valli del fiume Tenna e del torrente Ete Morto. Nonostante il nome, la cittadina non si trova sul litorale adriatico, in quanto il comune di Porto S. Elpidio, località da essa dipendente fino al 1952, le ha sottratto il territorio costiero. Il comune di Sant'Elpidio a Mare fa parte dei comuni del comprensorio calzaturiero più importanti della provincia di Fermo, anche se da qualche ha perso la dominanza che dagli anni 60 lo vedeva capolista insieme ai comuni di Montegranaro e Monte Urano. La dinamicità di mercato edilizio attualmente nel comune di Sant'Elpidio a Mare è di tipo medio-bassa, ed il valore medio degli immobili uso ufficio (non molto ricercati) possono variare da un minimo di 650 €/mq ad un massimo di 1100€/mq per la zona fuori dal centro storico ma ad esso limitrofo. Il fabbricato su cui insiste il bene, di recente costruzione è principalmente di tipo residenziale, e riflette una sostanziale uniformità per condizioni economiche e ambientali.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo medio di vendita proposto per gli immobili uso uffici nella zona simile a quella oggetto di stima, e nella categoria "normale" variano da un minimo di 860€/mq ad un massimo di circa 1200€/mq.

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI - ZONA CENTRALE /SEMICENTRALE AD OVEST DELLA STATALE ADRIATICA - RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2020 AL 2023.**

Nella suddetta forbice temporale **non sono stati rintracciati atti di vendita nella zona per immobili a destinazione uffici, mentre sono stati riscontrati in via Angeli alcune vendite di immobili uso abitativo cat A/3 i cui prezzi medi variano intorno ai 650€/mq. L'immobile così come risulta agli atti non può essere assimilato ad abitativo salvo l'accorpamento con altra unità abitativa adiacente e ripristino dell'altezza utile di 270cm.**

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DETRATTO DALLE PROPOSTE DI VENDITA DI SITI WEB NAZIONALI PER LA VENDITA DI IMMOBILI SIMILI A QUELLI OGGETTO DI STIMA**

Non si riscontrano annunci di vendita online nella zona in oggetto,  
sono rintracciabili annunci di proposte di vendita abitativa in via Angeli al prezzo di circa 750 €/mq

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO OPERATORI ECONOMICI CHE OPERANO NELLA CITTA DI PORTO SANT'ELPIDIO**

Gli operatori economici che operano nel comune di Sant' Elpidio a Mare, hanno dichiarato che gli immobili ad uso uffici, in media possono avere un riscontro economico per la zona in oggetto, variabile tra i 700 e gli 850 €/mq

**Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

*I Valori unitari dei beni saranno valutati in base ai valori medi minimi di mercato per la zona in considerazione, dalle valutazioni sopra espresse, il prezzo medio per il locale uso ufficio può ritenersi corretto in 800€/mq mentre per il posto auto in circa 400€/mq*

Descrizione comune di Sant'Elpidio a Mare via C.A.Dalla Chiesa	(1) Sup. commerciale mq	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) abitazioni civili normale /ottimo	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo operatori immobiliari	(5) valore medio di stima al €/mq proposto in considerazione dello stato dei luoghi	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5)=
01 f.62 p.IIa 631 sub 5	38,93	(860+1200):2= 1030€/mq		700/850	(700+850):2=775	30.945,75
02 f.62 p.IIa 631 sub 22	12,5				350	4.375,00
Totale di stima						35.320,75

*il valore di stima (Vm) dell'immobile oggetto di perizia può essere pertanto definito complessivamente in  
**€ 35.320,75** (diconsi euro trentacinquemilatrecentoventi/75)*



Descrizione comune di Sant'Elpidio a Mare via C.A.Dalla Chiesa	(1) Sup. commerciale mq	(2) OMI valore medio normale ( solo come riferimento) abitazioni civili normale /ottimo	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo operatori immobiliari	(5) valore medio di stima al €/mq proposto in considerazione dello stato dei luoghi	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5)=
01 f.62 p.IIa 631 sub 5	38,93	(860+1200):2= 1030€/mq		700/850	(700+850):2=775	30.945,75
02 f.62 p.IIa 631 sub 22	12,5				350	4.375,00
Totale di stima						35.320,75

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su bene sito in Sant'Elpidio a Mare (Fm) descritti al NCEU al f. 62 p.IIa 631 sub 5-10, **comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% può essere quantificato in 35.320,75 x(- 5%) = € 33.554,72** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 33.500,00**

(diconsi euro trentatremilacinquecento/00)

#### QUESITO 11

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 alleghi 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;

destinazione catastale	f. 62 p.IIa 631 sub 5-22 uso Ufficio e posto auto
Diritti	Piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 ditte xxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità della : ! nella persona del suo amministratore sig xxxxxxxxxxxxxx
Data di scadenza per eventuale disdetta	x
valore canone locativo contrattuale	x
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	x
censo, livello o uso civico	x
Prescrizioni/Vincoli urbanistici	Zona ZTR1 tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art 33 NTA; zona urbana; ambito di tutela area archeologica art 60 NTA
Condominio gestito da:	xxxxxxxxx di Civitanova Marche
Condominio :quote millesimali	Proprietà generale : 50,33 proprietà generale 01-A: 47,43 (allegato 8)
Condominio: spese di gestione annue	L'anno di gestione 01/08/2022 al 31/07/2021 il preventivo di spesa per i sub 5-22 è di 189,09 €
Condominio: spese straordinarie deliberate	Al momento della sottoscrizione della perizia non sono state comunicate spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze	al consuntivo gestione 01/08/2020 al 31/07/2021 le spese condominiali non pagate risultano 216,09€ al consuntivo gestione 01/08/2021 al 31/07/2022 le spese condominiali non pagate risultano 207,84€
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto

QUESITO 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

*I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

QUESITO 13

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

*Allegato n.2*

QUESITO 14

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

*Allegato n.05*

QUESITO 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), 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;

*Allegato n.06*

QUESITO 16

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

*Allegato n.01*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico generale
3	Rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale , visura ispezione ipotecaria e prg
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi fabbricato e richiesta agibilità sub 5
8	Tabelle millesimali condominiali
9	Tabella coefficienti di omogenizzazione

*Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Fermo marzo 2023

arch xxxxxxxxxxxxxx

