

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n.88/2021 06/2020**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY  
AGGIORNAMENTO  
6/12/2023**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare riunite**

**n.88/2021 e 06/2020**

**Procedura promossa da:**

Contro

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
dell'On.le Tribunale di Fermo.**RELAZIONE DI STIMA**PROCEDIMENTO R.G.E.  
CREDITORE PROCEDENTE:  
DEBITORE ESECUTATO:

**Il sottoscritto arch. XXXXXXXXX iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 14/04/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 26/4/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari per la procedura 88/2021 riunita in data 20/09/2023 con la procedura 06/2020**

*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.*

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati. Il CTU ha provveduto alla richiesta alle amministrazioni competenti

*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 primo sopralluogo in data **3/10/2023** alla presenza dell'esecutato sig Matricardi Giuseppe

**Accesso documentale uffici comunali**

la richiesta accesso atti è stata inoltrata con pec al comune di Monte San Pietrangeli in data 08/08/2023 ;l'estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in data **28/08/2023**, la verifica documentale con il dirigente dell'uff. tecnico comunale è avvenuta in data **11/10/2023**, l'invio documentazione perimetrazione CU e stralcio PRG E PDF sono avvenute rispettivamente in data 23/10/2023 e in data 24/10/2023

richiesta accesso atti alla Regione Marche Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile (ex genio civile) inoltrata in data **18/10/2023**.

richiesta documentale all' Archivio di Stato di Ascoli Piceno inoltrata in data **27/10/2023** evasa in data **31/10/2023**.

**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 dei beni costituiti da un opificio e da terreni agricoli descritti rispettivamente al NCEU del comune di Monte San Pietrangeli e CT del comune di Fermo:

immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli con Diritti 1000/1000 intestati

a 1/2 xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx cod fisc xxxxx ;

1/2 xxxxxxxxxxxx nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il x xxx cod fisc xxxxxxxx

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	439	5	D/1				Euro 851,08 L. 1.647.930	VARIAZIONE del 31/12/1987 in atti dal 07/07/1995 VAR DESTDIV-SI RIPORTA IL SUB 5 SUL QUADRO B PER DIVISIONE IN SUBALTERNI (n. 6240.1/1987)

**Localizzazione :**

immobile sito in c.da Sant'Antonio nei pressi del centro storico con accesso da viabilità urbana

**Individuazione dei Confini**

Immobile urbano confinante a ovest con stessa proprietà prospiciente proprietà Francesconi; a est con area di manovra p.lla 439 prospiciente fabbricato altre proprietà, a sud con strada chiusa viabilità pubblica intestata dato oscurato (p.lla 441) a nord prospiciente corte p.lla 439 .

Immobili costituiti da terreni agricoli siti nel comune di Fermo: con diritti 1000/1000 intestati un 1/2 xxxxxxxx nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il xxxxxxxx ed 1/2 intestati a x nata a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) xxxxx cod fisc xxxxxxxx ; descritti al Ct del comune di Fermo

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie	reddito		Dati derivati da
			Ha are ca	domenicale	agrario	
68	78	Seminativo 4	94 00	Euro 33,98 L. 65.800	Euro 48,55 L. 94.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	236	Seminativo 5	15 40	Euro 4,77 L. 9.240	Euro 7,16 L. 13.860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	354	Seminativo arboreo 5	01 60	Euro 0,50 L. 960	Euro 0,74 L. 1.440	FRAZIONAMENTO del 22/06/1979 in atti dal 23/09/1981 (n. 122581)
	420	Seminativo 3	11 80	Euro 4,88 L. 9.440	Euro 6,70 L. 12.980	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1981 in atti dal 18/11/1995 (n. 262.1/1982)
	631	Seminativo 5	00 85	Euro 0,26 L. 510	Euro 0,40 L. 765	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.1/1996)
	632	Seminativo 5	00 34	Euro 0,11 L. 204	Euro 0,16 L. 306	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.2/1996)
	635	Seminativo 5	02 45	Euro 0,76 L. 1.470	Euro 1,14 L. 2.205	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.3/1996)
	637	Seminativo 5	29 10	Euro 9,02 L. 17.460	Euro 13,53 L. 26.190	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	638	Seminativo 5	00 50	Euro 0,15 L. 300	Euro 0,23 L. 450	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	640	Seminativo arboreo 4	35 40	Euro 12,47 L. 24.150	Euro 17,82 L. 34.500	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.5/1996)

**Localizzazione :**

terreni siti in zona litoranea sud del comune di Fermo, in c.da ABBADETTA.



**Individuazione dei Confini**

Terreni agricoli confinanti a nord con dato oscurato, a ovest con xxxxi, a est con xxxx, a sud con strada vicinale Abbadetta - accesso ai beni da strada c.da xxxx

\*\*\*\*\*

**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

considerato lo stato dei beni isi definiscono i seguenti lotti :

**LOTTO 01**

Diritti di piena proprietà **1000/1000** con quota **500/1000 a xxxxxxxxxxxx** nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il xxxxxxxx e **500/1000 a xxxxxxxx** nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il xxxxxxxx , Prefabbricato uso deposito sito a Monte San Pietrangeli , via c.da Sant'Antonio , descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	439	5	D/1				Euro 851,08 L. 1.647.930	VARIAZIONE del 31/12/1987 in atti dal 07/07/1995 VAR DESTDIV-SI RIPORTA IL SUB 5 SUL QUADRO B PER DIVISIONE IN SUBALTERNI (n. 6240.1/1987)

**LOTTO 02**

Diritti di piena proprietà **1000/1000** con quota **500/1000 a xxxxxxxxxxxxxx** nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il xxxxxxxx cod fisc xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il xxxxxxxx . Terreni agricoli *distinti al CT del comune di Fermo*

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie	reddito		Dati derivati da
			Ha are ca	domenicale	agrario	
68	78	Seminativo 4	94 00	Euro 33,98 L. 65.800	Euro 48,55 L. 94.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	236	Seminativo 5	15 40	Euro 4,77 L. 9.240	Euro 7,16 L. 13.860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	354	Seminativo arboreo 5	01 60	Euro 0,50 L. 960	Euro 0,74 L. 1.440	FRAZIONAMENTO del 22/06/1979 in atti dal 23/09/1981 (n. 122581)
	420	Seminativo 3	11 80	Euro 4,88 L. 9.440	Euro 6,70 L. 12.980	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1981 in atti dal 18/11/1995 (n. 262.1/1982)
	631	Seminativo 5	00 85	Euro 0,26 L. 510	Euro 0,40 L. 765	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.1/1996)
	632	Seminativo 5	00 34	Euro 0,11 L. 204	Euro 0,16 L. 306	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.2/1996)
	635	Seminativo 5	02 45	Euro 0,76 L. 1.470	Euro 1,14 L. 2.205	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.3/1996)
	637	Seminativo 5	29 10	Euro 9,02 L. 17.460	Euro 13,53 L. 26.190	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	638	Seminativo 5	00 50	Euro 0,15 L. 300	Euro 0,23 L. 450	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)

	640	Seminativo arboreo 4	35 40		Euro 12,47 L. 24.150	Euro 17,82 L. 34.500	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.5/1996)
--	-----	----------------------	-------	--	-------------------------	-------------------------	--

**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 e sintetica:****1-Immobile sito a Monte San Pietrangeli in via c.da Sant'Antonio nei pressi del centro storico cittadino.**

L'immobile è costituito da una struttura destinata a ricovero autovetture realizzata con struttura in elevazione in c.a. e muratura e copertura con struttura prefabbricata in ferro e copertura con lastre onduline presumibilmente in fibra di cemento amianto, e controsoffitto interno a pannelli acustici presumibilmente anch'essi in fibra di amianto. Il fabbricato risulta realizzato su un terrapieno rialzato rispetto ai confinanti sui fronti sud (viabilità) ovest ed est. Il fabbricato risulta circoscritto per tre lati da corte condivisa con un fabbricato multipiano realizzato sul fronte est della particella catastale 439, di altra proprietà e non oggetto di esecuzione. L'area corte di manovra è cintata e con accesso carrabile sul fronte est prospiciente la viabilità pubblica. L'immobile si presenta in uno stato di vetustà confacente con l'epoca di costruzione. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate con vetustà confacenti con una scarsa manutenzione dovuta anche ad abbandono della funzionalità iniziale (ricovero automezzi con piccolo settore ad officina meccanica per la manutenzione). Internamente è presente un volume realizzato con struttura portante in muratura e solai in cemento, accatastato come uffici ad unico livello, ma allo stato attuale costituito da un doppio livello con scala interna utilizzato attualmente come ripostiglio e depositi. Al piano terra sono posti locali officina, wc e ripostiglio al piano primo locali lavanderia e deposito. Le pavimentazioni del piano primo sono in piastrelle di monocottura quelle del piano terra miste piastrelle e battuto di cemento. Le altezze interne variano da circa 240 per il piano terra a circa 260 al piano primo. I locali hanno impianto di luce ed acqua. Tutto il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento. Gli impianti elettrici e idrici sono collegati all'utenza di altra proprietà ubicati esternamente al fabbricato pluripiano interno alla particella 439. Non è pervenuta informazione circa il nominativo titolare degli allacci idrici ed elettrici. Gli infissi del fabbricato principale, sono in maggior parte in ferro con vetri singoli tipo industriale anni 1970 circa, mentre alcuni infissi del locale superiore interno sono in alluminio. Le altezze interne variano da circa 508cm alla gronda a circa 713 al colmo (intradosso controsoffitto) e circa 761cm intradosso pannelli di copertura il cemento amianto.

**2-terreni agricoli** : foglio 68 particella/e 78 - 236 - 354 - 420 - 631 - 632 - 635 - 637 - 638 - 640

trattasi di terreni agricoli semitativi ed arborei incolti siti sul fianco ovest di un crinale in c.da Abbadetta nel comune di Fermo della sup. complessiva di circa 19.144 mq.

**Art. 10 DPR 633/1972**

I beni sopra indicati non costituiscono beni strumentali (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e gli esecutati sono soggetti privati

**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

Il fabbricato su cui insistono i beni esecutati, risulta costruito a seguito di parere favorevole di una richiesta di permesso all'esecuzione dei lavori edili datata 29/5/1967; non risulta emesso nessun titolo abilitativo, non risulta emesso un certificato di agibilità.

La planimetria catastale del bene è in atti dal 28/12/1972, e non risulta un elaborato planimetrico interessante la p.lla 439 f. 14,

**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 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;**

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato nei pressi del centro storico del comune di Monte San Pietrangeli e risulta realizzato a seguito di una presentazione di una domanda di permesso all'esecuzione dei lavori edili del 29/5/1967 con parere positivo ma senza titolo. Dal contraddittorio con il dirigente del comune di Monte San Pietrangeli non risultano agli atti nessuna documentazione in merito al titolo abilitativo né una richiesta o emissione di un certificato di agibilità.

Dall'estrazione documentale presso l'archivio di stato di Ascoli Piceno, risulta agli atti un documento relativo all'immobile in oggetto con allegato una planimetria dell'immobile e una relazione sulla visita di controllo del 14/3/1968 oltre ad attestazione da parte dell'impresa assuntrice dei lavori datata 10/07/1967 ed una richiesta di collaudo per l'uso del bene datata 15/10/1969.

Dall'analisi dell'elaborato allegato alla richiesta del permesso all'esecuzione dei lavori edili del 29/5/1967 e quello risultante dai rilievi in opera, il bene eseguito (f. 14 p.la 439 sub 5) risulta essere:

- 1- difforme per maggiore superficie dell'incasato realizzata circa (330-300mq) = 30mq
- 2- difforme per maggiore realizzazione di volume (se si considera la sola altezza alla gronda accertata dal prog allegato alla richiesta di permesso di costruzione ant 2/9/1967 di circa (300x4,5-330x5)= 300mc ,
- 3- difforme per variazioni prospettiche delle sup finestrate
- 4- difforme per presenza di manufatto interno su due livelli, non presente nell'elaborato allegato alla richiesta di permesso di costruire del maggio 1967.

Considerato che :

- a) l'immobile trovasi in area prossima al centro storico, definita "centro abitato" con delibera del **29/7/1968**.
  - b) la richiesta di permesso di costruire risale al **29/5/1967** (antecedente al 1/9/1967) con parere favorevole alla costruzione anche se senza emissione di titolo;
  - c) agli atti presso l'archivio di stato è presente una documentazione dalla quale si attesta l'assunzione alla esecuzione lavori da parte dell'impresa in data 10/7/1967
  - d) agli atti presso l'archivio di stato è presente una documentazione relativa ad una richiesta di visita di sopralluogo (legge 229/39) con incarico n. 20380 del 28/05/1967 e visita di ispezione ai lavori datata 14/3/1968
  - e) la planimetria catastale dell'immobile sub 5 risulta agli atti in data **28/12/1972** dove si evidenzia la presenza di un volume edilizio interno ad unico livello non presente nell'elaborato allegato alla richiesta di permesso di costruire 29/05/1967;
  - f) Il doppio livello di piano non autorizzato del volume edilizio interno uso ufficio costituisce una difformità che si presume realizzata dopo 28/12/1972 ;
  - g) il maggior volume e superficie del fabbricato principale f.14 p.la 439 sub 5, se completamente realizzato e funzionante entro il 1/9/1967 potrebbe ritenersi assentito in superficie e volume e prospetti in generale ;
  - h) non è possibile allo stato attuale, sulla base della documentazione verificata, **negare** che il fabbricato non sia stato realizzato tra 10/07/1967 (assunzione dei lavori da parte dell'impresa) e 1/09/1967;
- per quanto sopra premesso ,
- 1- in assenza di prova contraria che attesti la sua realizzazione e funzionalità dopo il 02/09/1967, l'immobile p.la 439 sub 5 è da ritenersi realizzato prima del 1/9/1967 e pertanto conforme, compresa la realizzazione del volume interno uso ufficio ad unico piano, nella sua forma volume e superficie all'incasato dello stato di cui alla planimetria catastale del 28/12/1972
  - 2- dalle verifiche documentali, **il doppio livello di piano** del volume interno uso uffici, è da considerarsi realizzato in assenza di titolo abilitativo dopo il **28/12/1972** in quanto assente nelle planimetria catastale in atti il 28/12/1972.

**Conclusione:**

Salvo diversa documentazione oggi non reperibile negli archivi comunali, come certificato dall'ufficio tecnico del comune di Monte San Pietrangeli, e nell'archivio di stato di Ascoli Piceno, vista la legge 1150/1942, vista la perimetrazione del centro urbano adottata con delibera del **29/07/1968**, visti gli elaborati in mio possesso e le verifiche eseguite sull'immobile eseguito è possibile dichiarare che:

- 1 il fabbricato p.la 439 sub 5 nella sua struttura originaria realizzato in area extra urbana, anche se difforme dall'elaborato allegato alla richiesta di costruire è da ritenersi, in mancanza di prove contrarie alla sua realizzazione dopo 1/9/1967, conforme nella sua interezza compreso il volume uso uffici ad unico livello interno ;**
- 2 il doppio livello realizzato nel volume uso uffici compresa la realizzazione della scala interna in c.a. (intervento edilizio realizzato in assenza di titolo edilizio e strutturale) deve ritenersi non autorizzato ; ai fini della richiesta di una SCIA in sanatoria, essa deve verificare la doppia conformità sia edilizia che strutturale (sentenza corte di cassazione 35851/2023).**

La sanzione prevista dal Dpr 380/2001 ai fini di una Scia in sanatoria, per la maggiore superficie del volume interno uso uffici, è di circa 516 euro (salvo maggiore onere previsto dal regolamento comunale) oltre agli oneri professionali che potrebbero essere stimati in circa 1500 compresi gli oneri di legge,

Ai fini sempre di una possibile Sanatoria del volume interno, nel rispetto dell'art. 36 del dpr 380/2001 e della sentenza della corte di cassazione **35851/2023**, la verifica di conformità strutturale deve essere eseguita da un tecnico abilitato al collaudo strutturale (VERIFICATORE) da nominarsi specificatamente e con indagini strutturali eseguiti da ditta specializzata.

**nota:** Considerato lo stato dei luoghi e l'epoca di realizzazione del doppio volume interno, la verifica della doppia conformità strutturale potrebbe risultare negativa, in tal caso si renderebbe obbligatoria la demolizione dell'opera realizzata in difformità allo stato ant 1/9/1967. La parcella professionale del tecnico verificatore potrebbe aggirarsi per le indagini richieste (sentenza della corte di cassazione **35851/2023**) intorno ai 4000€ compresi gli oneri di legge. Nel caso di eventuale demolizione della parte difforme

(soletta interpiano piano primo e scala di accesso) , qualora la verifica alla doppia conformità strutturale risultasse non verificata, i costi possono essere stimati in circa 1766,84 € ( 59,63 €/mq x 29,80mq cod 02.03.007.002 prezario regionale marche 2023) a cui si dovrebbe aggiungere circa ulteriori 3000€ per il ripristino murario e varie allo stato autorizzato, 2000€ per oneri della sicurezza , circa 2500€ per costi della ditta specializzata per analisi sui materiali e prove di carico e circa 600€ per trasporti in discarica

In via subordinata e cautelativa ,considerato che le spese di ripristino potrebbero superare il valore della superficie lorda del volume interno realizzato parzialmente in assenza di titolo abilitativo , la SEL del volume uffici non verrà conteggiata nel calcolo della sup commerciale del fabbricato p.lla 439 sub 5, lasciando ad ulteriori indagini e verifiche tecniche lo stato dei luoghi.

Ai fini della: "**Verifica 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**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

\*\*\*\*\*

#### 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;

Terreni siti nel comune di Fermo - CDU Allegato 07

#### 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;

1) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2936 notificato in data 14.01.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.02.2020 ai nn.917/614 a favore di xxxxxxxxxx con sede a Milano cf dato oscurato beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Monte San Pietrangeli:

-NCEU fog.n.14 part.n.439 sub.5, D/1

ed intestati a:

-x nato a Sant'Elpidio a mare il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà  
-x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà  
e nel Comune di Fermo:

-NCT fog.n.68, part.n.78 consistenza mq.9400

-NCT fog.n.68, part.n.236 consistenza mq.1540

-NCT fog.n.68, part.n.354 consistenza mq.160

-NCT fog.n.68, part.n.420 consistenza mq.1180

-NCT fog.n.68, part.n.631 consistenza mq.85

-NCT fog.n.68, part.n.632 consistenza mq.34

-NCT fog.n.68, part.n.635 consistenza mq.245

-NCT fog.n.68, part.n.637 consistenza mq.2910

-NCT fog.n.68, part.n.638 consistenza mq.50

-NCT fog.n.68, part.n.640 consistenza mq.3450

ed intestati a:

-x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

-x nata a Monte San Pietrangeli il x cfx per la quota di 1/2 di piena proprietà

2) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.18.08.2021 notificato in data 22.07.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 18.08.2021 ai nn.7280/5672 a favore di x con sede a Conegliano cf x i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel x

-NCEU fog.n.14 part.n.439 sub.5, P.T, categoria D/1, rendita catastale € 851,08

ed intestati a:

-x nato a Sant'Elpidio a mare il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

-x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

e nel Comune di Fermo:

**NCT fog.n.68, part.n.78,236,354,420,631,632,635,637,638,640**

ed intestati a:

-x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

-x nata a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà



Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti f.14 p.lla 439 sub 5 , si è potuto constatare che le planimetrie risultano difformi dallo stato di fatto per la presenza di un livello di piano interno sul volume dichiarato uffici

Dalla data del pignoramento le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono state oggetto di variazioni catastali come certificato dalle visure storiche allegate  
ALLEGATO n.04

#### QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

1) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2936 notificato in data 14.01.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 07.02.2020 ai nn.917/614 a favore di **FINO 2 SECURITISATION SRL** con sede a Milano cf 09966400963

e

2) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.18.08.2021 notificato in data 22.07.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 18.08.2021 ai nn.7280/5672 a favore di x con sede a Conegliano cf x i beni oggetto della presente procedura i beni censiti nel Comune di Monte San Pietrangeli:

-NCEU fog.n.14 part.n.439 sub.5, D/1

erano intestati a:

-x nato a Sant'Elpidio a mare il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

-x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

x è divenuto proprietario per la quota di 1/2, coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di COMPRAVENDITA a rogito x del 23.03.2012 rep.n. 137828/23787 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in 05.04.2012 ai nn.2463/1656.

**Nota: detto atto è stato annotato in data 27.11.2017 ai nn.8822/1195 di inefficacia nei confronti di Unicredit spa.**

x è divenuto proprietario per la quota di 1/2, coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di COMPRAVENDITA a rogito Chessa Paolo del 07.09.1999 rep.n.137338 e trascritto il 16.09.1999 ai nn.4489/6928

Per quanto riguarda i beni censiti nel Comune di Fermo:

-NCT fog.n.68, part.n.78 consistenza mq.9400

-NCT fog.n.68, part.n.236 consistenza mq.1540

-NCT fog.n.68, part.n.354 consistenza mq.160

-NCT fog.n.68, part.n.420 consistenza mq.1180

-NCT fog.n.68, part.n.631 consistenza mq.85

-NCT fog.n.68, part.n.632 consistenza mq.34

-NCT fog.n.68, part.n.635 consistenza mq.245

-NCT fog.n.68, part.n.637 consistenza mq.2910

-NCT fog.n.68, part.n.638 consistenza mq.50

-NCT fog.n.68, part.n.640 consistenza mq.3450

erano intestati a:

-x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

-x nata a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

x è divenuto proprietario per la quota di 1/2, coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di COMPRAVENDITA a rogito x del 17.07.1996 rep.n.108166 e trascritto il 19.07.1996 ai nn.4294/3048

x è divenuta proprietaria per la quota di 1/2, coniugata in regime di separazione dei beni, con atto di COMPRAVENDITA a rogito x del 23.03.2012 rep.n. 137827/23786 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in 05.04.2012 ai nn.2462/1655.

**Nota: detto atto è stato annotato in data 27.11.2017 ai nn.8821/1194 di inefficacia nei confronti di x**

#### 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;

Nel ventennio precedente il pignoramento del 14.01.2020 sono state registrate le seguenti trascrizioni:

1) Immobile censito nel Comune di Monte San Pietrangeli e censiti al NCEU fog.n.14 part.n.439 sub.5, D/1

**1999.09.07-COMPRAVENDITA** rogito notaio x di Corridonia rep.n.137338 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 16.09.1999 al nn.6927/4488 di formalità

a favore: x nato il x a Monte San Pietrangeli cfx per la quota di 1/2 di piena proprietà  
contro:  
-x nata a Monte San Pietrangeli il x cf xper la quota di 1/2 di piena proprietà

**2012.03.23-COMPRAVENDITA** a rogito notaio x di Macerata rep.n.137828/23787 a trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 05/04/2012 al nn.2463/1656 di formalità

a favore:  
-x nato a Sant'Elpidio a mare il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà  
contro: x nato il x a Monte San Pietrangeli cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà

**Nota:** annotato di inefficacia parziale in data 17.11.2017 ai nn. 8822/1195 Tribunale Civile di Fermo 20.08.2016 rep.n.539 a favore di x e contro x

2) Immobili censiti nel **Comune di Fermo:**

-**NCT fog.n.68, part.n.78** consistenza mq.9400  
-**NCT fog.n.68, part.n.236** consistenza mq.1540  
-**NCT fog.n.68, part.n.354** consistenza mq.160  
-**NCT fog.n.68, part.n.420** consistenza mq.1180  
-**NCT fog.n.68, part.n.631** consistenza mq.85  
-**NCT fog.n.68, part.n.632** consistenza mq.34  
-**NCT fog.n.68, part.n.635** consistenza mq.245  
-**NCT fog.n.68, part.n.637** consistenza mq.2910  
-**NCT fog.n.68, part.n.638** consistenza mq.50  
-**NCT fog.n.68, part.n.640** consistenza mq.3450

**1996.07.17-COMPRAVENDITA** rogito notaio Paolo Chessa di Corridonia rep.n.108166 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.07.1996 al nn.4294/3048 di formalità

a favore: x nato il x a Monte San Pietrangeli cf xper la quota di 1/2 di piena proprietà  
contro:  
-x nata a Montefalco (PG) il x cf x per la quota di 1/1 di piena proprietà

**2012.03.23-COMPRAVENDITA** a rogito notaio x di Macerata rep.n.137827/23786 a trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 05/04/2012 al nn.2462/1655 di formalità

a favore:  
-x nata a Monte San Pietrangeli il x cf x per la quota di 1/2 di piena proprietà  
contro: x nato il x a Monte San Pietrangeli cf xper la quota di 1/2 di piena proprietà

**Nota:** annotato di inefficacia parziale in data 17.11.2017 ai nn. 8821/1194 Tribunale Civile di Fermo 20.08.2016 rep.n.539 a favore di x e contro x

**2014.02.13-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** Tribunale di Fermo rep.2775/2013 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.04.2014 ai nn.3013/2240.

a favore: x con sede in Roma cf x;  
contro: x nato a Sant'Elpidio a Mare il x cf x  
x nata a Monte San Pietrangeli il x cf x  
x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x

**2014.04.15-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** Tribunale di Treviso rep.3291/2014 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.04.2014 ai nn.3407/2509.

Immobili: Comune di Monte San Pietrangeli censiti al NCEU **fog.n.14 part.n.439 sub.5, D/1**  
a favore:xxxxxx con sede a Treviso (TV) cf xper 1/2 di piena proprietà;  
contro: xnato a Sant'Elpidio a Mare il x cf x per 1/2 di piena proprietà;  
Immobili: Comune di Fermo censiti NCT **fog.n.68, part.n.78,236,354,420,631,632,635,637,638,640**  
a favore: x con sede a Treviso (TV) cf x per 1/2 di piena proprietà;  
contro: x nata a Monte San Pietrangeli il x cf x per 1/2 di piena proprietà;

**2017.04.14-IPOTECA GIUDIZIALE** trascritto ai nn.3341/448 a seguito del DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Fermo del 30.03.2017 rep.n.271/2017 per €180.000,00 capitale €166.376,40

a favore: x con sede a Bergamo (BG) cf x  
contro: x nato a Monte San Pietrangeli il xcf x per 1/2 di piena proprietà;

**2020.01.14-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo rep.n.2936 notificato il 14.01.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 07.02.2020 ai nn.917/614 di formalità.

Immobili: Comune di Monte San Pietrangeli censiti al NCEU **fog.n.14 part.n.439 sub.5**, D/1  
a favore: xxx con sede a Milano (MI) cf x piena proprietà per 1/2  
contro: x nato a Sant'Elpidio a Mare il x cf x per 1/2 di piena proprietà;

Immobili: Comune di Fermo censiti NCT **fog.n.68, part.n.78,236,354,420,631,632,635,637,638,640**  
a favore: x con sede a Milano (MI) cf x piena proprietà per 1/2  
contro: x nata a Monte San Pietrangeli il x cf xx per 1/2 di piena proprietà;

**2021.07.22-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo rep.n.1102 notificato il 22.07.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 18.08.2021 ai nn.5672/7280 di formalità.

Immobili: Comune di Monte San Pietrangeli censiti al NCEU **fog.n.14 part.n.439 sub.5**, D/1

Immobili: Comune di Fermo censiti NCT **fog.n.68, part.n.78,236,354,420,631,632,635,637,638,640**

a favore: x con sede a Conegliano cf x piena proprietà per 1/2

contro: x nato a Monte San Pietrangeli il x cf x per 1/2 di piena proprietà;

Nel ventennio antecedente il pignoramento 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

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

sono state trascritte :

Nota: annotato di inefficacia parziale in data 17.11.2017 ai nn. 8821/1194 Tribunale Civile di Fermo 20.08.2016 rep.n.539 a favore di **dato oscurato** e contro **dato oscurato**.

2014.02.13 - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Tribunale di Fermo rep.2775/2013 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.04.2014 ai nn.3013/2240. a favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma cf 00348170101; contro: **dato oscurato**

2014.04.15-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Tribunale di Treviso rep.3291/2014 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 15.04.2014 ai nn.3407/2509. Immobili: Comune di Monte San Pietrangeli censiti al NCEU fog.n.14 part.n.439 sub.5, D/1; a favore: A-LEASING SPA con sede a Treviso (TV) cf 03801280268 per 1/2 di piena proprietà; contro: **dato oscurato** per 1/2 di piena proprietà;

#### QUESITO 10

[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
- accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
- elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
- estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
- Verifica presenza contratti di affitto
- verifica quote condominiali e pendenze in atto
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

#### LOTTO 01

Diritti di piena proprietà **1000/1000** con quota di 500/1000 a x nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il x cod fisc x e 500/1000 ax nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il x cod fisc x, prefabbricato uso deposito sito a Monte San Pietrangeli , via c.da Sant'Antonio , descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	439	5	D/1				Euro 851,08 L. 1.647.930	VARIAZIONE del 31/12/1987 in atti dal 07/07/1995 VAR DESTDIV-SI RIPORTA IL SUB 5 SUL QUADRO B PER DIVISIONE IN SUBALTERNI (n. 6240.1/1987)

**Localizzazione :**

immobile sito in c.da Sant'Antonio nei pressi del centro storico con accesso da viabilità urbana

**Individuazione dei Confini**

immobile urbano confinante a ovest con stessa proprietà prospiciente proprietà x; a est con area di manovra p.la 439 prospiciente fabbricato altre proprietà, a sud con strada chiusa viabilità pubblica intestata a x (p.la 441) a nord prospiciente corte p.la 439 .

**Descrizione del bene**

1-Immobile sito a Monte San Pietrangeli in via c.da Sant'Antonio nei pressi del centro storico cittadino.

L'immobile è costituito da una struttura destinata a ricovero autovetture realizzata con struttura in elevazione in c.a. e muratura e copertura con struttura prefabbricata in ferro e copertura con lastre onduline presumibilmente in fibra di cemento amianto e controsoffitto interno a pannelli acustici presumibilmente anch'essi in fibra di amianto.

Il fabbricato risulta realizzato su un terrapieno rialzato rispetto ai confinanti sui fronti sud (viabilità) ovest ed est.

Il terrapieno sul fronte sud prospiciente la strada viabilità pubblica e ovest su proprietà Francesconi è eseguito con struttura a vista in muratura in laterizio con sovrastante recinzione metallica.

Il muro di contenimento del terrapieno presenta delle lesioni sull'angolo sud ovest, intersezione con il muro in direzione della proprietà Francesconi.

Particolare attenzione è da porre al confine ovest dove il muro di contenimento è realizzato in linea con il profilo del fabbricato esecutato ma con estensione della proprietà della particella catastale 439 oltre tale profilo.

Il sig x ha riferito che la proprietà confinante al di sotto del muro lato ovest , appartiene alla proprietà dato oscurato La verifica della effettiva proprietà è importante in quanto in aderenza al muro del terrapieno lato ovest sono stati realizzati di manufatti (tettoie etc) che dovranno essere verificati se dotati di titolo edilizio.

La differenza di quota tra il terrapieno e la proprietà x è di circa 250/270cm.

Il fabbricato esecutato risulta circoscritto per tre lati da corte condivisa con un fabbricato multipiano realizzato sul fronte est della particella catastale 439, di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

L'area corte di manovra condominiale è cintata e con accesso carrabile sul fronte est prospiciente la viabilità pubblica.

L'immobile si presenta in uno stato di vetustà confacente con l'epoca di costruzione e può essere utilizzato da subito come ricovero macchine salvo interventi di manutenzione straordinaria di alcuni pannelli di contro-soffitto acustico danneggiati o mancanti, ripristino di porzioni di vetro su vetrate in ferro tipo industriali anni 70, verifica di eventuali infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura .

*(nota: i pannelli di contro-soffitto potrebbero essere costituiti da materiale in fibra di amianto e pertanto dovranno essere valutati attentamente prima di qualsiasi intervento di manutenzione sugli stessi , e nel caso di conferma di materiale contenente amianto sarà necessario procedere alla loro completa rimozione con costi da valutare con la ditta specializzata ma che possono essere stimati in circa 8 euro/mq oltre a oneri per mezzi di sollevamento alla quota interna max 760cm .)*

La pavimentazione interna è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate con vetustà confacenti con una scarsa manutenzione dovuta anche ad abbandono della funzionalità iniziale ( ricovero automezzi con piccolo settore ad officina meccanica per la manutenzione). Internamente è presente un volume realizzato con struttura portante in muratura e solai in cemento , accatastato come uffici ad unico livello , ma allo stato attuale costituito da un doppio livello con scala interna ed utilizzato come ripostiglio e depositi. Le altezze interne del suddetto volume variano da circa 240 per il piano terra a circa 260 al piano primo . Tutto il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento. E' presente al piano terra al fianco sinistro dell'ingresso carrabile un quadro elettrico tipo industriale . Gli impianti elettrici e idrici sono collegati all'utenza di altra proprietà ubicati esternamente al fabbricato pluripiano interno alla particella 439. Non è pervenuta informazione del nominativo titolare degli allacci idrici ed elettrici .

Gli infissi del fabbricato principale ,sono in maggior parte in ferro con vetri singoli tipo industriale anni 1970 circa , mentre alcuni dei locali del piano primo sono in alluminio . Le altezze interne del fabbricato variano da circa 508cm alla gronda a circa 713 al colmo (intradosso controsoffitto) e circa 761cm intradosso pannelli di copertura il cemento amianto.

**Calcolo delle superficie**

**nota :** Con riferimento alle valutazioni di cui al quesito 4, che vengono richiamate integralmente , il volume interno oggetto di interventi di ampliamento post 1972 non autorizzati, non contribuirà alla verifica della SEL .

superficie esterna lorda (SEL)	circa 331,36 mq
superficie interna lorda (SIL)	circa 303,74mq
superficie interna netta (SIN)	circa 274,01mq
SEL manufatto interno	circa 29,73mq incasato al piano terra. Complessivamente p.T +1°circa 59,46 mq

**Condominio:**

non sono pervenute informazioni circa la sussistenza di un condominio

**Stato di occupazione:**

immobile in uso e nella disponibilità degli esecutati

**destinazione urbanistica:**

Zona di completamento B1 art. 16 -17 NTA

nota: Alla sottoscrizione della perizia non è stato possibile verificare lo stato di usura della copertura realizzata con onduline in fibra e della contro-soffittatura all'intradosso della copertura, probabilmente costituiti da materiali contenenti fibre di amianto. I costi della possibile rimozione della copertura rigida e dell'eventuale contro-soffitto in cuscino ignifugo contenete amianto, possono essere stimati in circa 22€/mq oltre ad oneri delle sicurezza per lavori in quota e calo in basso del materiale.

Analisi preventiva di massima dei costi:

rimozione amianto rigido e controsoffitto compreso trasporto in discarica 22€ x400mq=8800,00€

noleggio attrezzatura lavori in quota circa 3500€ ,

pratica smaltimento amianto circa 1000€ ;

totale intervento di smaltimento amianto rigido e cuscino di contro-soffitto circa 13300,00€

#### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI MONTE SAN GIUSTO

Il comune di Monte San Pietrangeli è un comune della provincia di Fermo con una popolazione di circa 2300 abitanti e si estende su circa 47,4 kmq, con una densità di popolazione di circa 146,9 abitanti per kmq. Il comune è situato a circa 241 metri d'altitudine e sorge nelle vicinanze dei comuni di Montegranaro, Torre San Patrizio, e dista circa a 16 km dal comune di Fermo capoluogo di provincia. La dinamicità di mercato edilizio è medio bassa

I prezzi di mercato (comunque con forbice medio bassa) per immobili simili a destinazione magazzini nella media qualità e per la zona di riferimento i prezzi possono variare da circa 260€/mq a circa a 470€/mq

#### VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2023

Comune di Monte San Pietrangeli Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
laboratori	410/560		L	2/2,8	
magazzini	340/470		L	3,4/4,7	

#### VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

verifica prezzo medio da sito di vendita online immobiliare .it "

**non si evidenziano annunci di beni uso magazzino in libera vendita ,**

#### VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2021 2022 2023.

Nella suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati immobili comparabili al bene eseguito :

#### Conclusioni analisi prezzo medio unitario degli immobili

Considerato che:

lo stato dell'immobile **f. 14 p.la 439 sub 5** è realizzato con manifattura di vetusta tipica degli anni a cavallo del 1970,

l'immobile usufruisce di una corte condominiale cintata con parcheggio ;

l'immobile trovasi in area urbana prossima al centro cittadino;

l'immobile rappresenta principalmente un capannone uso ricovero mezzi e magazzino anche se ha destinazione catastale ad opificio;

non sussistono allo stato attuale comparabili da cui desumere il prezzo medio di vendita ,

per quanto sopra , tenuto conto della tipologia del manufatto e la scarsa appetibilità degli investitori locali negli immobile siti nel comune di Monte San Pietrangeli , si ritiene corretto proporre un prezzo medio di mercato per l'immobile eseguito ad uso autorimessa/magazzino/laboratorio etc descritto al NCEU al f.14 p.la 439 sub 5 pari a circa **200 €/mq**

<b>IMMOBILE f.14 p.Ila 439 sub 5</b>													
<b>1.1 Coefficiente di vetustà unità</b>											Coeff.		
Meno 5 anni 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>0,8</b>		
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>											Coeff.		
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. <b>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</b>											<b>0,6</b>		
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>													
(panoramico) : <b>1,05</b>		Ordinario : <b>1</b>		Strada pubblica: <b>0,95</b>		Cortile interno : <b>0,9</b>		<b>1</b>					
<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	
<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			
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>		<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>					
doppi 1,05		Impianto con caldaia autonoma 1		assenti 0,95		storiche 1,1		Doppi vetri 1					
Singolo 1		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		Corte esclusiva 1,05		signorili 1,05		Vetro singolo 0,9					
				Corte comune 1		civili 1		Termo acustiche 1,1					
						popolari <b>0,9</b>		Avvolgibili in pvc 1					
								persiane					
<b>Tabella : Calcolo Coefficiente di merito</b>													
unita'		vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	ascens	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale	
01	f.14 p.Ila 439 sub 5	0,8	0,61	1	=	=	1	0,9	=	=	1	<b>0,89</b>	
<b>Tabella: Calcolo delle sup. com merciali</b>													
Unità: f.14 p.Ila 439		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	Calcolo sup commerciale					
Sub5	Deposito/ricovero mezzi		331,36	303,74		1	0,89	(2)x(5)x(6) <b>294,91</b>					
Totale sup commerciale sub 5 ragguagliata											<b>295mq</b>		

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA**

Descrizione comune di Montegiorgio		(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona immobili simili	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01	f.14 p.Ila 439 sub 5	295	410/560 340/470	=	=	260/470	<b>200</b>	59.000,00
Valore di stima immobile f. 14 p.Ila 439 sub 5								<b>59.000,00 €</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

- Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 immobile sito a Monte San Pietrangeli (Fm) descritto al NCEU al f. 14 p.Ila 439 sub 5,

il valore medio di mercato comprensivo 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% (cinqueper cento), (59.000x-5%) di **€ 56.050,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 56.000,00**

(diconsi euro cinquantaseimila/00)

**Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.**

\*\*\*\*\*

#### LOTTO 02

Diritti di piena proprietà **1000/1000** ripartiti con quota cadauno di **500/1000 a x** nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il x cod fisc x e x nata a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il x cod fisc x . Terreni agricoli *distinti al CT del comune di Fermo*

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie		reddito		Dati derivati da
			Ha	are ca	domenicale	agrario	
68	78	Seminativo 4	94	00	Euro 33,98 L. 65.800	Euro 48,55 L. 94.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	236	Seminativo 5	15	40	Euro 4,77 L. 9.240	Euro 7,16 L. 13.860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	354	Seminativo arboreo 5	01	60	Euro 0,50 L. 960	Euro 0,74 L. 1.440	FRAZIONAMENTO del 22/06/1979 in atti dal 23/09/1981 (n. 122581)
	420	Seminativo 3	11	80	Euro 4,88 L. 9.440	Euro 6,70 L. 12.980	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1981 in atti dal 18/11/1995 (n. 262.1/1982)
	631	Seminativo 5	00	85	Euro 0,26 L. 510	Euro 0,40 L. 765	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.1/1996)
	632	Seminativo 5	00	34	Euro 0,11 L. 204	Euro 0,16 L. 306	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.2/1996)
	635	Seminativo 5	02	45	Euro 0,76 L. 1.470	Euro 1,14 L. 2.205	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.3/1996)
	637	Seminativo 5	29	10	Euro 9,02 L. 17.460	Euro 13,53 L. 26.190	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	638	Seminativo 5	00	50	Euro 0,15 L. 300	Euro 0,23 L. 450	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	640	Seminativo arboreo 4	35	40	Euro 12,47 L. 24.150	Euro 17,82 L. 34.500	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.5/1996)

**Descrizione terreni agricoli :** trattasi di terreni agricoli semitativi ed arborei incolti siti sul fianco ovest di un crinale in c.da Abbadetta nel comune di Fermo della sup. complessiva di circa **19.144 mq** .

**Localizzazione :** terreni siti in zona litoranea sud del comune di Fermo, in c.da ABBADETTA.

**Individuazione dei Confini :** Terreni agricoli confinanti a nord con x, a ovest con x, a est con x; a sud con strada vicinale Abbadetta - accesso ai beni da strada c.da Abbadetta

#### destinazione urbanistica e vincoli:

P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:

Art. 51 - Fasce di rispetto stradali (porz.).

Art. 56 - Aree agricole di rilevante valore territ. e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale. L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art. 27 - Ambiti di tutela di forme geomorfologiche tipiche.

Art. 29 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (porz.). Art. 30 - Ambiti di tutela dei versanti (porz.).

Art. 34 - Aree a rischio archeologico. Art. 36 ter - Aree a rischio frana (porz.). D.Lgs. 22.01.04 n.42 Parte III (beni paesaggistici). D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI)

art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016,(porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: F-23-0004 (R1/P1).

Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto.

Nota: Con delibera di C.C. n. 97 del 21/12/2016 è stato adottato un adeguamento normativo dell'art. 56 N.T.A. del vigente P.R.G. "Aree agricole, ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L. R. n. 34/1992 e s.m.i." che interessa l'area in questione.

Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.

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

#### METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) dei terreni sarà desunta con riferimento ai valori agricoli per la provincia di Fermo 29/1/2019 e e capitalizzate al 20/10/2023 . Ai fini dell'accertamento della consistenza dei beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie o He are ca; secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione

<b>Tabella valore dei terreni a destinazione agricola comune di Fermo anno 29/01/2019</b>							
Foglio	P.lle	Qualità classe	Sup. agricola	Quadro tabellare regione agraria 4			Capitalizzazione con saggio di interesse dal 29/01/2019 al 23/10/2023 con capitalizzazione annuale totale giorni 1728
			Ha are ca	Prezzi Ha anno 2019	Valore tabellare €/mq di superficie	Valore medio €	
68	78	Seminativo 4	94 00	14800	1,48	13912,00	14773,88
	236	Seminativo 5	15 40	14800	1,48	2279,20	2420,40
	354	Seminativo arboreo 5	01 60	19500	1,95	312,00	331,04
	420	Seminativo 3	11 80	14800	1,48	1746,40	1854,59
	631	Seminativo 5	00 85	14800	1,48	125,80	133,60
	632	Seminativo 5	00 34	14800	1,48	50,32	53,44
	635	Seminativo 5	02 45	14800	1,48	362,60	385,07
	637	Seminativo 5	29 10	14800	1,48	4306,80	4573,61
	638	Seminativo 5	00 50	14800	1,48	74,00	78,58
	640	Seminativo arboreo 4	35 40	19500	1,95	6903,0	7330,67
Totale			19 144			30.072,12	31.934,88
Totale arrotondato diconsi euro trentaduemila/00							<b>32.000,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

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, conformità urbanistica etc , nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

a) Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su appezzamento di terreno sito in Fermo (Fm) c.da Abbadetta descritti al CT al f.68 p.lle 78 236 354 420 631 6321 635 637 638 640 il valore di medio di mercato comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, pari a :

**€ 32.000, 00**

(diconsi euro trentaduemila/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

\*\*\*\*\*

**QUESITO 11**

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;

**LOTTO 01**

Diritti di piena proprietà **1000/1000** con quota cadauna di x x nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) ilx cod fisc x e **500/1000 a x** nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il x cod fisc x , Prefabbricato uso deposito sito a Monte San Pietrangeli , via c.da Sant'Antonio , descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	439	5	D/1				Euro 851,08 L. 1.647.930	VARIAZIONE del 31/12/1987 in atti dal 07/07/1995 VAR DESTDIV-SI RIPORTA IL SUB 5 SUL QUADRO B PER DIVISIONE IN SUBALTERNI (n. 6240.1/1987)

**Localizzazione :**

immobile sito in c.ada Sant'Antonio nei pressi del centro storico con accesso da viabilità urbana

**Individuazione dei Confini**

immobile urbano confinante a ovest con stessa proprietà prospiciente proprietà x; a est con area di manovra p.la 439 prospiciente fabbricato altre proprietà, a sud con strada chiusa viabilità pubblica intestata a x (p.la 441) a nord prospiciente corte p.la 439 .



**Calcolo delle superficie**

superficie esterna lorda (SEL)	circa 331,36 mq
superficie interna lorda (SIL)	circa 303,74mq
superficie interna netta (SIN)	circa 274,01mq
SEL manufatto interno	circa 29,73mq incasato al piano terra. Complessivamente p.T +1°circa 59,46 mq

**Condominio:**

non sono pervenute informazioni circa la sussistenza di quote di condominio

**Stato di occupazione:**

immobile in uso e nella disponibilità degli esecutati

**destinazione urbanistica:**

Zona di completamento B1 art. 16 -17 NTA

Con riferimento alle valutazione di cui al quesito 4, che vengono richiamate integralmente, l'immobile identificato al f.14 p.IIa 439 sub 5, salvo diversa documentazione al momento non reperibile, risulta allo stato attuale conforme in quanto realizzato ant 1/9/1967, mentre il volume interno oggetto di interventi di ampliamento post 1972 non autorizzati come specificato al quesito 4 non contribuirà all'aumento di superficie.

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 e dei conteggi istituiti,

il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

- Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 immobile sito a Monte San Pietrangeli (Fm) descritto al NCEU al f. 14 p.IIa 439 sub 5, il valore di medio di mercato comprensivo 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% (cinquepercento), (59.000x-5%) è pari a **€ 56.050,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 56.000,00**

(diconsi euro cinquantaseimila/00)

**Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 02**

Diritti di piena proprietà **1000/1000** con quota cadauno di **500/1000 a x** nato a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il x cod fisc x e **500/1000 a x** nata a MONTE SAN PIETRANGELI (FM) il x cod fisc x. Terreni agricoli *distinti al CT del comune di Fermo*

Foglio	Par.Ia	Qualità classe	superficie	reddito		Dati derivati da
			Ha are ca	domenicale	agrario	
68	78	Seminativo 4	94 00	Euro 33,98 L. 65.800	Euro 48,55 L. 94.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	236	Seminativo 5	15 40	Euro 4,77 L. 9.240	Euro 7,16 L. 13.860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/1996 in atti dal 24/09/1997 (n. 3592.1/1996)
	354	Seminativo arboreo 5	01 60	Euro 0,50 L. 960	Euro 0,74 L. 1.440	FRAZIONAMENTO del 22/06/1979 in atti dal 23/09/1981 (n. 122581)
	420	Seminativo 3	11 80	Euro 4,88 L. 9.440	Euro 6,70 L. 12.980	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1981 in atti dal 18/11/1995 (n. 262.1/1982)
	631	Seminativo 5	00 85	Euro 0,26 L. 510	Euro 0,40 L. 765	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.1/1996)
	632	Seminativo 5	00 34	Euro 0,11 L. 204	Euro 0,16 L. 306	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.2/1996)
	635	Seminativo 5	02 45	Euro 0,76 L. 1.470	Euro 1,14 L. 2.205	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.3/1996)
	637	Seminativo 5	29 10	Euro 9,02 L. 17.460	Euro 13,53 L. 26.190	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	638	Seminativo 5	00 50	Euro 0,15 L. 300	Euro 0,23 L. 450	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.4/1996)
	640	Seminativo arboreo 4	35 40	Euro 12,47 L. 24.150	Euro 17,82 L. 34.500	FRAZIONAMENTO del 21/05/1996 in atti dal 21/05/1996 (n. 1355.5/1996)

**Localizzazione :** Terreni siti in zona litoranea sud del comune di Fermo, in c.da ABBADETTA.

**Individuazione dei Confini :** Terreni agricoli confinanti a nord con x, a ovest con x, a est con x; a sud con strada vicinale Abbadetta - accesso ai beni da strada c.da Abbadetta

**superficie:** complessiva di circa **19.144 mq** .

*Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, può essere quantificato in*

**€ 32.000, 00**

(diconsi euro trentaduemila/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 12

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. Specifichi 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;

#### LOTTO 01

destinazione catastale	Opificio distinto nel comune di Monte San Pietrangeli al f.148 plle 439 sub 5
Diritti	piena proprietà ed usufrutto pari a 1000/1000 con quote pari a 500/1000 a x e 500/1000 a x
Stato di possesso	Immobili liberi nella disponibilità degli esecutati
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli :	Zona di completamento B1 art. 16 -17 NTA
Condominio: quote millesimali	xx
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	xx
Condominio : pendenze	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pendenze in atto
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	descritto al quesito 4

**LOTTO 02**

destinazione catastale	Terreni distinti nel comune di Fermo al f.68 plle 78 236 254 420 631 632 635 637 638 640
Diritti	piena proprietà ed usufrutto pari a 1000/1000 con quote pari a 500/1000 a x e 500/1000 a x
Stato di possesso	Immobili liberi incolti e nella disponibilità degli esecutati
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
<p>Destinazione urbanistica/ Vincoli :</p> <p>P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti:</p> <p>Art. 51 - Fasce di rispetto stradali (porz.).</p> <p>Art. 56 - Aree agricole di rilevante valore territ. e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale. L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:</p> <p>Art. 27 - Ambiti di tutela di forme geomorfologiche tipiche.</p> <p>Art. 29 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione (porz.). Art. 30 - Ambiti di tutela dei versanti (porz.).</p> <p>Art. 34 - Aree a rischio archeologico. Art. 36 ter - Aree a rischio frana (porz.). D.Lgs. 22.01.04 n.42 Parte III (beni paesaggistici). D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI)</p> <p>art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016,(porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: F-23-0004 (R1/P1).</p> <p>Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto.</p> <p>Nota: Con delibera di C.C. n. 97 del 21/12/2016 è stato adottato un adeguamento normativo dell'art. 56 N.T.A. del vigente P.R.G. "Aree agricole, ai sensi dell'art. 15, 5° comma, L. R. n. 34/1992 e s.m.i." che interessa l'area in questione.</p> <p>Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25/05/2017.</p> <p>l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L.64/74 e s.m.i</p>	
Condominio: quote millesimali	xx
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	xx
Condominio : pendenze	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	Terreni conformi allo stato dei luoghi

\*\*\*\*\*

**QUESITO 13**

*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 14**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03*

**QUESITO 15**

*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 16**

*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 17**

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, 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
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali
8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
9	Valori agricoli medi provincia di Fermo anno 2019
10	Determina perimetrazione centro urbano 1968; stralcio p.f , stralcio prg , nta
11	Certificato di destinazione urbanistica
12	Tabella coefficienti di merito

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

Fermo dicembre 2023