

ALLEGATO n.10

PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.46/2014

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Perito Stimatore: geom. DEVIS GALLUCCI

G.O.T. Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
dott. ssa DOMIZIA PERRONE dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **46/2014**

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE ESECUTATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 14/05/2021 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 24/05/2021 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. **All'interno del fascicolo telematico non risultano essere stati avvisati i comproprietari degli Immobili siti a Fermo in cda Monte Marino e censiti al NCEU al fog.12 part. 160 sub.2-3-4-5 e fog.12 part.38 e immobili censiti al NCT al fog.12 part.51 e part.52.**

nel caso di deposito dei (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

La certificazione allegata si estende per un periodo superiore a venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, ed è stata richiesta in relazione all'esecutato

Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Immobile siti a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni n.51 e censito al NCEU al fog.20 part.12 sub.7

La certificazione risale fino ad un atto derivativo. E le trascrizioni risalgono fino ad un periodo superiore a venti anni rispetto alla data del pignoramento.

Immobili siti a Fermo in cda Monte Marino e censiti al NCEU al fog.12 part. 160 sub.2-3-4-5 e fog.12 part.38 e immobili censiti al NCT al fog.12 part.51 e part.52

La certificazione risale fino ad un atto derivativo, la trascrizione dell'accettazione all'eredità di xxxxxxxxxxxxxxxxx, la quale è antecedente a venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

2. in secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento)

Il creditore procedente ha depositato le visure storiche relative a tutti gli immobili oggetto di esecuzione, le quali risalgono ad un periodo antecedente venti anni dalla trascrizione del pignoramento

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile.

Il CTU ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio il certificato di stato civile dell'esecutato il quale risulta vedovo di xxxxxxxxxxxxxxxxx. Il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere vedovo dal 09.10.2008. (allegato n.08)

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

L'accesso ai beni è avvenuto in data **03.08.2021** per l'immobile sito a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni n.51 ed il **21.10.2021** per i beni siti a Fermo in cda Monte Marino, entrambi i sopralluoghi sono avvenuti alla presenza del rappresentante del custode nominato (Istituto Vendite Giudiziarie) avv. xxxxxxxxxxxxx e del coadiuvante tecnico, ed unitamente al quale si è proceduto ai rilievi del bene.

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 della presente vendita sono otto beni immobiliari che in considerazione della loro conformazione e disposizione si ritiene opportuno costituire n.5 lotti.

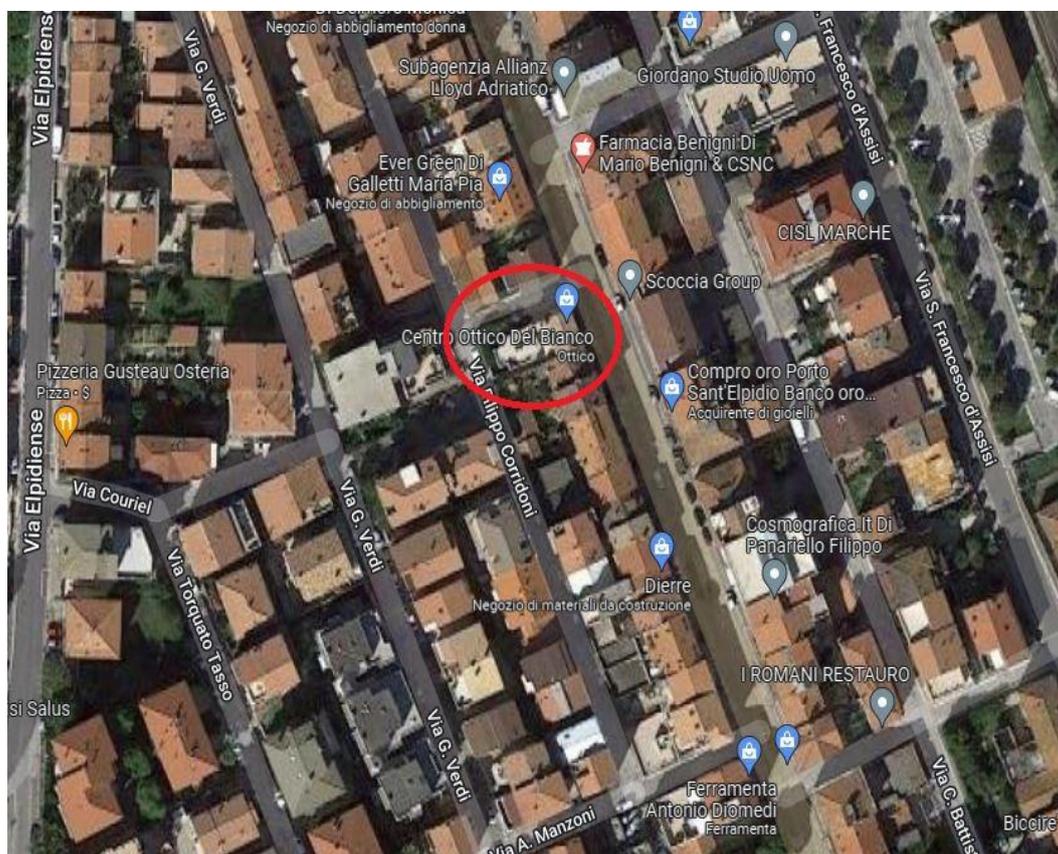
Individuazione dei beni oggetto di vendita:

LOTTO n.01. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita
20	12	7	2	A/2	4	3 vani	61 mq	€ 263,39

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Porto Sant'Elpidio in un edificio residenziale posto ad ovest della strada statale. L'immobile si trova nel centro cittadino. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi essenziali.



Individuazione dei Confini

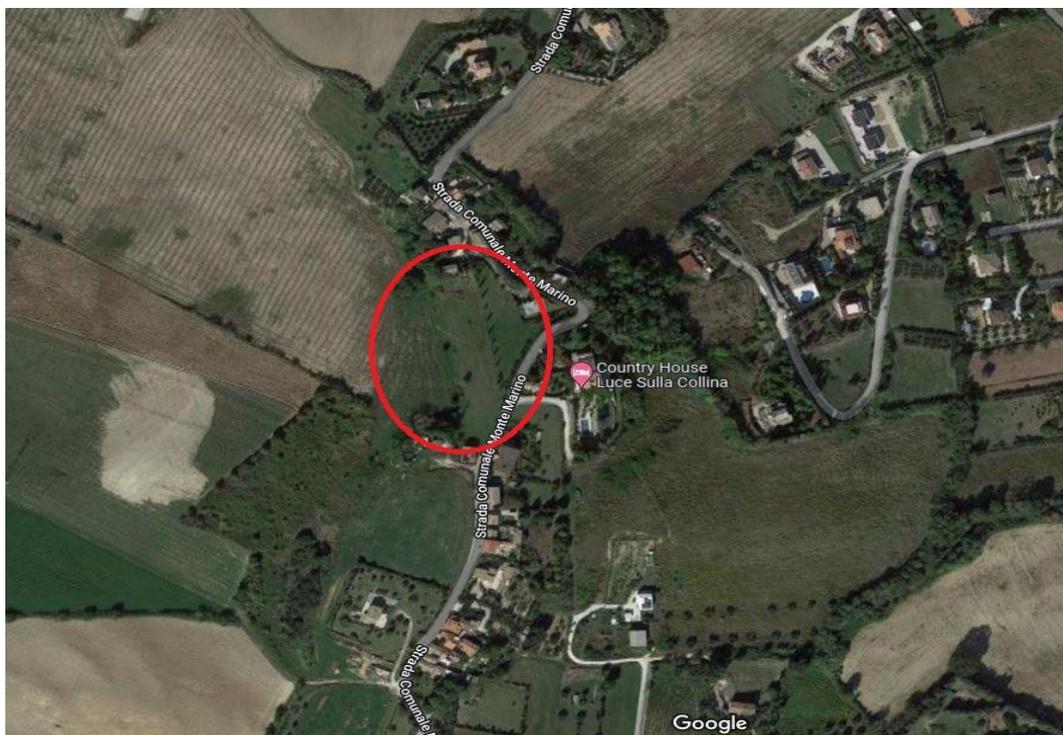
Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, il piano terra destinato in parte a locale commerciale e in parte a residenziale, piano primo e piano secondo ad uso residenziale. L'unità oggetto della presente procedura è posta al piano secondo ed occupa l'intero piano. Il fabbricato è libero sui lati nord, est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza sul lato sud. Il sub.7 oggetto della procedura confina sul lato est con la strada statale n.16 Adriatica via Umberto I, sul lato nord con la via R. Sanzio e sul lato ovest con la via Filippo Corridoni oltre la corte esclusiva di altra proprietà

Lotto n.02. Terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
12	51	-	Semin arbor	3	Mq 2.000	€ 8,26	€ 11,36
12	52	-	Seminativo	3	Mq 1.840	€ 7,60	€ 10,45

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Fermo nel piccolo aggregato urbano di Monte Marino, posto nella porzione agricola situata a nord/est rispetto al centro storico di Fermo, lungo la strada di collegamento tra la contrada Alberelli e il centro storico di Capodarco.



Individuazione dei Confini

L'appezzamento di terreno oggetto di stima confina a sud con la strada comunale Monte Marino e con la part.58 del foglio n.12 di prop. xxxxxxxxxxxxxxxx, ad ovest con la part.75 del

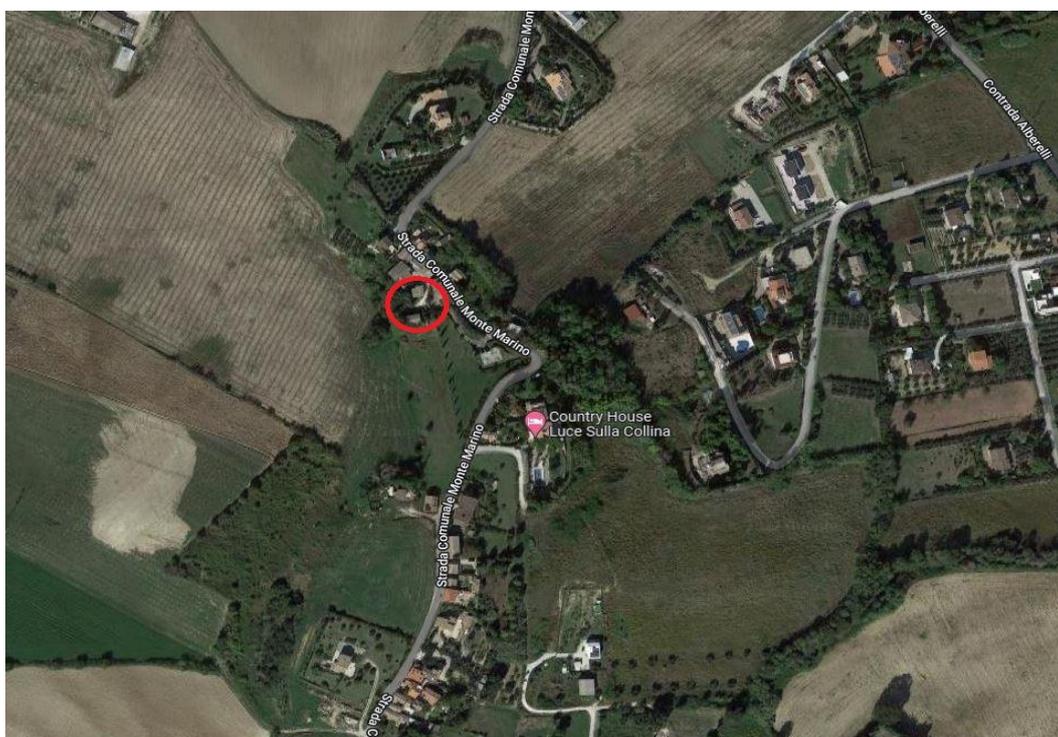
foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, ad est con le particelle n.53,54 e 56 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx a nord con la particella n.160 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx ed altri.

Lotto n.03. Edificio cielo terra su due piani con corti esclusive, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita catastale
12	38	-	T-1	A/2	3	7 vani	160 mq	€ 285,60

Localizzazione

Il bene è ubicato nel comune di Fermo nel piccolo aggregato urbano di Monte Marino, posto nella porzione agricola situata a nord/est rispetto al centro storico di Fermo, lungo la strada di collegamento tra la contrada Alberelli e il centro storico di Capodarco.



Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima è un edificio cielo terra libero sui quattro lati, con due piccole corti esclusive sui fronti nord e sud. L'unità confina sul lato nord con edificio residenziale part.39 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxx' ed altri, sugli altri lati con corte comune a più unità immobiliari.

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

Sommatoria descrizione dei beni

Lotto n.01.

Costituito da: Unità immobiliare, ad uso abitativo, sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni n.51 posta al piano secondo (sottotetto) e censita al NCEU di detto comune al foglio n.20, part. n.12, sub.7 con copertura inclinata a due falde con altezza interna minima 2.55 m e massima 3.45 m ed una superficie lorda di circa 57mq con terrazzo esclusivo di sup. circa mq.12 e n.3 balconcini di sup. circa mq.1.50 cadauno. L'unità fa parte di un edificio realizzato nel 2010, il quale si sviluppa su tre piani fuori terra, con struttura portante in c.a., copertura in latero cemento armato, inclinata a due falde con manto di copertura in tegole a coppo, scala esterna di collegamento ai piani superiori in c.a rivestita in travertino. Le pareti perimetrali e la recinzione, sono in mattoni a vista, le ringhiere in ferro zincato, le persiane e le finestre in pvc color legno. L'unità occupa l'intero piano secondo ed è libera su tre lati, è realizzata in aderenza sul lato sud. Internamente essendo di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione, le pavimentazioni sono in parquet listonato, i rivestimenti di cucina e bagno in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di ingresso è in legno non blindato. Le finestre in pvc con doppio vetro. L'unità è dotata degli impianti elettrico e termo-idraulico autonomi. L'impianto di riscaldamento ha i corpi scaldanti in alluminio e la caldaia è posta sulla parete perimetrale con accesso dall'esterno sul terrazzo lato ovest. I contatori di tutte le utenze sono alloggiati in un vano contatori situato sulla recinzione perimetrale lato ovest prospiciente via Filippo Corridoni. L'immobile presenta in più punti sul paramento murario interno, macchie di muffa causate dalla proliferazione di funghi, dovute principalmente alla scarsa correzione dei ponti termici in fase di costruzione oltre ad una scarsa ventilazione dei locali che provoca aumento dell'umidità relativa dei singoli locali.

Lotto n.02.

Costituito da: Terreno libero da fabbricati sito a Fermo in cda Monte Marino costituito da n.2 particelle catastali censite in detto comune al foglio n.12 particelle n.51 e n.52 di superficie catastale complessiva mq.3.840. Allo stato del sopralluogo il terreno risulta incolto, ricoperto da rovi ed altra vegetazione naturale. Il terreno è acclive con esposizione nord, ha accesso diretto con mezzi meccanici dalla strada comunale Monte Marino.

Lotto n.03.

Costituito da : edificio residenziale cielo terra, libero sui quattro lati, si sviluppa su due piani fuori terra con due piccole corti esclusive, sito nel comune di Fermo in cda Monte Marino snc censito al NCEU di detto comune al foglio n.12, part. n.38, con una superficie utile lorda di circa 75mq per ogni piano, più un balcone al piano primo di circa mq.4 e delle corti esclusive di circa mq.22. Il piano terra presenta un'altezza utile interna di circa 2,25m mentre il piano primo circa 2,30m. Il fabbricato è di remota costruzione, presumibilmente

risalente agli anni '40 ma con interventi eseguiti negli anni 60. L'edificio è realizzato in muratura portante con finitura ad intonaco, la copertura a doppia falda è con struttura portante in legno e finitura a coppo, gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane con vetro singolo, il portone di ingresso è in alluminio e vetro. Il piano primo ed il sottotetto sono accessibili attraverso una scala interna. Internamente presenta delle finiture e impiantistica di vecchia data e numerose lesioni passanti sulle strutture murarie e nei solai, da renderlo praticamente inagibile e difficilmente accessibile al suo interno soprattutto al piano primo. *(come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata. al sopralluogo del 21.10.2021, si è ritenuto opportuno per questioni di sicurezza, effettuare un rilievo sommario al piano terra e primo e di non accedere al piano sottotetto.)*

Lotto n.04.

Costituito da: due unità immobiliari seminterrate destinate a laboratorio, site nel comune di Fermo in cda Monte Marino, censite in detto comune al foglio n.12 part.n.160 sub.2 e sub.3 . La superficie lorda (paria all'area di sedime) è di circa 114mq, l' altezza utile interna è di circa 2,60m.

La struttura portante è in c.a con partizioni interne in laterizio intonacato , i solai di copertura sono realizzati in parte con pannelli prefabbricati a lastra tipo predalles ed in parte in opera in laterocemento; le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in gres porcellanato, internamente le pareti di confinamento sono in parte intonacate a civile; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo; i locali sono dotati di impianti elettrici e di climatizzatore allo stato attuale non funzionanti.

Il sub.3 è dotato di un servizio igienico rivestito e pavimentato in gres porcellanato.

Il fabbricato complessivamente si trova in modesto stato di conservazione e manutenzione ma idoneo all'uso salvo verifica di funzionalità degli impianti.

Lotto n.05.

Costituito da: Unità immobiliari site nel comune di Fermo in cda Monte Marino costituite da due corpi di fabbrica con corte comune perimetrale. Le due unità immobiliari sono censite in detto comune al foglio n.12 part.n.160 sub.4 e sub.5.

Il sub 4 a destinazione magazzino , è un fabbricato con struttura portante prefabbricata del tipo leggero con pilastri e pannelli in c.a.; la copertura è a doppia falda realizzata con struttura portante in acciaio e lastre di cemento-amianto. La superficie lorda è di circa 77mq e le altezze utili interne sono alla gronda circa 3.00m e al colmo circa 3.80m.

Gli infissi sono con telaio in acciaio zincato e vetro singolo. Sono presenti dei vani di accesso dotati di serranda avvolgibile in acciaio zincato . La pavimentazione è in battuto di cls. Il deposito è dotato esclusivamente di un punto luce.

Il manufatto complessivamente si trova in modesto stato di conservazione e manutenzione ma idoneo all'uso magazzino.

Il sub 5 anch'esso a destinazione magazzino, usato presumibilmente come ricovero per animali da cortile, ha una struttura portante in muratura e copertura realizzata con soletta in c.a. La superficie lorda è di circa 18mq e l'altezza utile interna di circa 2.05m.

Il manufatto è quasi completamente ricoperto dalla vegetazione e presenta delle lesioni strutturali importanti tali da renderlo inagibile

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

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

Lotto n.01. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
20	12	7	2	A/2	4	3 vani	61 mq	€ 263,39

Il ctu in data 03.09.2021 ha eseguito l'accesso agli uffici tecnici del comune di Porto Sant'Elpidio ed ha accertato che nel fascicolo documentale non sono presenti pratiche edilizie antecedenti al 02.09.1967.

Lotto n.02. Terreno libero da fabbricati.

Lotto n.03. Edificio cielo terra su due piani con corte esclusiva, sita a Fermo in cda Monte Marino e censita al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
12	38	-	T-1	A/2	3	7 vani	160 mq	€ 285,60

L'immobile è stato realizzato precedentemente al 02.09.1967 in quanto è presente nella mappa di impianto catastale del comune di Fermo al foglio n.38 che risale al 1945.

Lotto n.04 e n.05. Edificio cielo terra su due piani di cui uno seminterrato adibito a laboratorio ed un piano terra adibito a deposito. Completa il lotto n.04 un piccolo accessorio nella corte esclusiva. Immobili siti a Fermo in cda Monte Marino e censiti al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
12	160	2	2	C/3	2	67 mq	80 mq	€ 124,57
12	160	3	2	C/3	2	35 mq	42 mq	€ 65,07
12	160	4	2	C/2	3	68 mq	80 mq	€ 52,68
12	160	5	2	C/2	3	15 mq	19 mq	€ 11,62

Il ctu in data 22.10.2021 ha eseguito l'accesso agli uffici tecnici del comune di Fermo ed ha accertato che nel fascicolo documentale non sono presenti pratiche edilizie antecedenti al 02.09.1967. I due edifici sono stati oggetto di condono edilizio n.47 del 1985 ed è quindi presumibile che siano stati realizzati successivamente al 02.09.1967.

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;**

Lotto n.01. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune foglio n.20 part.12 sub.7

Il ctu in data 03.09.2021 ha eseguito l'accesso agli uffici tecnici del comune di Porto Sant'Elpidio ed ha accertato che nel fascicolo documentale sono presenti le seguenti pratiche edilizie

(allegato n.04.01)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
1	Concessione edilizia in sanatoria n.1975 del 23.06.2003 (Richiedente: xxxxxxxxxx)	Ampliamento edificio al piano terra via Umberto I fog.n.20 part.12.
2	Permesso di Costruire n.308 del 08.11.2004 (Richiedenti: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Richiesta di autorizzazione edilizia a ristrutturare a sopraelevare edificio sito in via Umberto I (fog.n.20 part.n.12)

(allegato n.04.02)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
6	Concessione per esecuzione dei lavori edili prot.n.1084 del 29.08.1983 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx)	Ampliamento casa legge regionale n.34/75

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

L'immobile ricade all'interno della zona A di PRG (tessuto storico art.59nt)

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al **lotto n.03**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 21.10.2021) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo. Da tale verifica è emerso che l'ampliamento autorizzato con Concessione per esecuzione dei lavori edili prot.n.1084 del 29.08.1983 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx) non sono stati mai eseguiti. L'unico documento ufficiale da cui poter effettuare una verifica della conformità urbanistica è la planimetria catastale in atti del 23.06.1994. Dal confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si è potuto riscontrare che la centrale termica posta nell'angolo nord/ovest non è presente nella planimetria e presumibilmente è stata realizzata successivamente alla data del 23.06.1994, per il resto l'unità può essere considerata conforme.

Lotto n.04 Costituito da due unità immobiliari a destinazione artigianale poste al piano primo seminterrato site nel comune di Fermo in cda Monte Marino e censite al NCEU di detto comune al foglio n.12 particella n.160 sub.n.2-3

(allegato n.04.03)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
7	Concessione edilizia in sanatoria n.90/99 del 13.04.1999 prot.n.4263 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx)	-Costruzione di un piano seminterrato ad uso laboratorio-artigianale. -Piano seminterrato artigianale. -Costruzione di un manufatto ad uso magazzino di civile abitazione. Cda Montemarino

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

Gli edifici ricadono in agricola AGR_1 di PRG aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art.56nt)

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al Lotto n.04, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 21.10.2021) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo. Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare (lotto n.04) **non risulta conforme** agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo. Sono state riscontrate delle modifiche interne al piano seminterrato nei sub.02 e sub.03, modifiche prospettiche e delle imprecisioni nelle dimensioni in pianta e nelle altezze. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i tramite il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 (salvo modifiche di legge) a cui occorre aggiungere l'onorario

per la pratica edilizia di circa € 1.000,00 comprensivi degli oneri accessori di legge.
(comma 5. " La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione ")

Lotto n.05 Costituito da due unità immobiliari a destinazione deposito al piano terra situate in due corpi di fabbrica distinti, censite nel comune di Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune al foglio n.12 particella n.160 sub.04 e sub.05.

(allegato n.04.03)

Rif.	Titoli abilitativi:	descrizione
7	Concessione edilizia in sanatoria n.90/99 del 13.04.1999 prot.n.4263 (Richiedente: xxxxxxxxxx)	-Costruzione di un piano seminterrato ad uso laboratorio-artigianale. -Piano seminterrato artigianale. -Costruzione di un manufatto ad uso magazzino di civile abitazione. Cda Monte Marino

VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

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

Gli edifici ricadono in agricola AGR_1 di PRG aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art.56nt)

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile descritto al **lotto n.05**, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante l'accesso effettuato in data 21.10.2021) e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo.

Da tale verifica è emerso che le unità immobiliari (**lotto n.05**) **non risulta conforme** agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo. Sono state riscontrate delle modifiche interne e prospettiche nel sub.05. In tutti e due i sub. sono state riscontrate delle imprecisioni nelle dimensioni in pianta e nelle altezze. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.37 del Dpr 380/2001 e s.m.i tramite il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 (salvo modifiche di legge) a cui occorre aggiungere l'onorario per la pratica edilizia di circa € 1.000,00 comprensivi degli oneri accessori di legge.

(comma 5. " La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione ")

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;

Si allega certificato di destinazione urbanistica riferito al **lotto n.02** terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune, al foglio n.12 particelle n.51 e n.52. **allegato n.06**

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;

Nel pignoramento notificato il 14.02.2014 repertorio n.439/2014 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 03.03.2014 al n.1146 del Registro Particolare e al n.1566 del Registro Generale, i beni oggetto di vendita erano così descritti:

Immobili siti nel comune di Fermo - cat. Terreni nella misura di 1/9 della piena proprietà:

- terreno descritto al NCT **foglio n.12 part. n.51** classe 3 ha 00.20.00
reddito dominicale € 8,26 reddito agrario € 11,36
- terreno descritto al NCT **foglio n.12 part. n.52** classe 3 ha 00.18.40
reddito dominicale € 7,60 reddito agrario € 10,45

Immobili siti nel comune di Fermo C.da Monte Marino - NCEU nella misura di 111/1000 della piena proprietà:

- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.2** cat. C/3 classe 2 mq 67 rendita catastale €124,57 piano S1
- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.3** cat. C/3 classe 2 mq 35 rendita catastale € 65,07 piano S1
- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.4** cat. C/3 classe 2 mq 68 rendita catastale € 52,68 piano T
- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.5** cat. C/3 classe 2 mq 15 rendita catastale € 11,62 piano T

Immobili siti nel comune di Fermo C.da Monte Marino-NCEU nella misura di 111/1000 della piena proprietà:

- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.38** cat. A/2 classe 3 vani 7 piano T-1 rendita catastale € 285,60

Nel pignoramento notificato il 07.06.2014 repertorio n.1500/2014 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 27.06.2014 al n.3272 del Registro Particolare e al n.4465 del Registro Generale i beni oggetto di vendita erano così descritti:

Immobili siti in comune di Porto Sant'Elpidio, via Filippo Corridoni, 51-catasto fabbricati

Immobile descritto **foglio 20 part. 12 sub.7** cat. A/2 classe 4 vani 3 rendita 263,39 via Filippo Corridoni, 51 piano 2 comune di Porto Sant'Elpidio, per l'intero della piena proprietà

Immobili siti nel comune di Fermo-cat. Terreni nella misura di 1/9 della piena proprietà:

- terreno descritto al NCT **foglio n.12 part. n.51** classe 3 ha 00.20.00 reddito dominicale € 8,26 reddito agrario € 11,36
- terreno descritto al NCT **foglio n.12 part. n.52** classe 3 ha 00.18.40 reddito dominicale € 7,60 reddito agrario € 10,45

Immobili siti nel comune di Fermo C.da Monte Marino - NCEU nella misura di 111/1000 della piena proprietà:

- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.2** cat. C/3 classe 2 mq 67 rendita catastale €124,57 piano S1
- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.3** cat. C/3 classe 2 mq 35 rendita catastale €65,07 piano S1
- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.4** cat. C/3 classe 2 mq 68 rendita catastale €52,68 piano T
- Immobile descritto NCEU **foglio n.12 part. n.160 sub.5** cat. C/3 classe 2 mq 15 rendita catastale €11,62 piano T

Immobili siti nel comune di Fermo C.da Monte Marino - NCEU nella misura di 111/1000 della piena proprietà:

- Immobile descritto NCEU foglio n.12 part. n.38** cat. A/2 classe 3 vani 7 piano T-1 rendita catastale € 285,60

Dalla data del pignoramento ad oggi le unità immobiliari oggetto della presente procedura non sono state oggetto di variazioni catastali.

Lotto n.01. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune foglio n.20 part.12 sub.7. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è potuto accertare che la planimetria risulta conforme.

Lotto n.02. Terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune, al foglio n.12 particelle n.51 e n.52

Lotto n.03 edificio cielo terra su due piani con corti esclusive, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune al fog.n.12 part.n.38. Per quanto è stato possibile ispezionare, la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi con esclusione del locale centrale termica, che non è presente nella planimetria e presumibilmente è stata realizzata successivamente alla data del 23.06.1994.

Lotto n.04 e n.05. Come comunicato al Giudice in data 02.11.2021 dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti le unità site nel comune di Fermo e censite al foglio n.12 part.160 non sono conformi e necessitavano di aggiornamento catastale, il CTU non avendo ricevuto l'autorizzazione a procedere con l'aggiornamento delle planimetrie stesse fa presente che le difformità rispetto allo stato dei luoghi consistono in:

- sub.02 realizzazione di un divisorio interno con conseguente divisione del locale artigianale in due ambienti separati con ingresso autonomo;
- sub.03 realizzazione un locale bagno all'interno del locale e due luci finestrate sul lato ovest;

sub.04 errata indicazione in planimetria dell'altezza interna;
sub.05 realizzazione di divisorii interni.

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

In data 15.03.2022 il CTU ha provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **allegato n.07** ed è emerso che:

All'atto dei due pignoramenti:

-**n.1** notificato il **14.02.2014** repertorio n.439/2014 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 03.03.2014 al n.1146 del Registro Particolare e al n.1566 del Registro Generale;

-**n.2** notificato il **07.06.2014** repertorio n.1500/2014 emesso dal Tribunale di Fermo e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 27.06.2014 al n.3272 del Registro Particolare e al n.4465 del Registro Generale

Lotto n.01. Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune **foglio n.20 part.12 sub.7**, il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx era intestatario per **1/1 di piena proprietà** a seguito di atto di COMPRAVENDITA del 31.12.2010 rogito notaio Enrico Marchetti rep.11276/3774 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.10.2011 al n.264 del Registro Particolare e al n.444 del Registro Generale.

Lotto n.02. Terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune, al **foglio n.12 particelle n.51 e n.52**, le unità erano intestate a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 6/9**
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 1/9**
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 1/9**
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 1/9**

a seguito della successione per morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 11/05/1987 al n.2156 del Registro Particolare e al n.2936 del Registro Generale.

Lotto n.03. Edificio cielo terra su due piani con corte esclusiva, sita a Fermo in cda Monte Marino e censita al NCEU di detto comune **fog.n.12 part.n.38**, l'unità era intestata a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 6/9**
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 1/9**
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 1/9**
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **proprietà per 1/9**

4) 07.06.2014 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.1500/2014 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.06.2014 al n.4465 del reg. generale e al n.3272 del reg. particolare

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

-Unità immobiliare sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune, al foglio n.20 part.n.12 sub.7 cat.A/2 classe 4 consistenza 3 vani sup. catastale 61mq, rendita €263,39

Non risultano vincoli di natura condominiale che interessino il **Lotto n.01**.

Lotto n.02. Terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto

comune, al **foglio n.12**

-**part. n.51** qualità semin arbor classe 2 superficie mq 2.000 reddito dominicale €8,26 reddito agrario €11,36

-**part. n.52** qualità seminativo classe 3 superficie mq 1.840 reddito dominicale €7,60 reddito agrario €10,45

Lotto n.03. Edificio cielo terra su due piani con corte esclusiva, sita a Fermo in cda Monte Marino e censita al NCEU di detto comune **fog.n.12 part.n.38** z.c.2 categoria A/2 cl.3 consistenza 7 vani sup. catastale mq.160 rendita €285,60

I beni immobiliari pignorati (lotto n.02 e lotto n.03) sono pervenuti alla parte eseguita sig. per la quota di 1/9 di piena proprietà a seguito di:

-01.01.1987 SUCCESSIONE MORTIS CAUSA di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritta a alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.05.1987 al n.2156 del reg. particolare e n.2936 del reg. generale per i seguenti immobili censiti al NCT:

Comune di Fermo fog.n.12 part.n.38, part.n.51 e part.n.52

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 2/18

xx per la quota di 2/18

xx per la quota di 2/18

xx per la quota di 3/18

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per

la quota di 1/2 di piena proprietà

-23.06.1994 COSTITUZIONE AL NCEU dell'uiu censita nel comune di Fermo al foglio n.12 part.n.38 z.c.2 categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani rendita €285,60 cda Monte Marino piano T-1

Intestatata a: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

per la quota di 3/18

xx per

la quota di 2/18

xx per la quota di 2/18

xx per la quota di 2/18

fog.n.12 part.n.160 sub.3 zc 2 cat. C/3 classe 2 consistenza 35mq sup. catastale 42mq
rendita €65,07

fog.n.12 part.n.160 sub.4 zc 2 cat. C/2 classe 3 consistenza 68mq sup. catastale 80mq
rendita €52,68

fog.n.12 part.n.160 sub.5 zc 2 cat. C/2 classe 3 consistenza 15mq sup. catastale 19mq
rendita €11,62

9) 4) 14.02.2014 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.439/2014
trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.03.2014 al n.1566 del reg.
generale e al n.1146 del reg. particolare

favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

per la quota di 1/1 di piena proprietà

-Unità immobiliare sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano
secondo censita al NCEU di detto comune, al foglio n.20 part.n.12 sub.7 cat.A/2 classe 4
consistenza 3 vani sup. catastale 61mq, rendita €263,39

Non risultano vincoli di natura condominiale che interessino i **lotti n.04 e n.05**.

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;

LOTTO N.01

Unità immobiliare, destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	12	7	2	A/2	4	3 vani	61 mq	€ 263,39

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.20 part. 12 sub. 7

(1) S.E.L superfi cie	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note

	lorda (mq))				
Appartamento piano secondo (sottotetto)	57		46	1	57	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà 1000/1000 del sig. xxxxxxxx
Balcone	16			0,3	4,8	
Totale superficie commerciale					61,8 mq	

PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.12)

RECONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/03/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{115.192,93 \text{ euro}}$$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA **€2.000,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 113.192,93 (diconsi euro
centotredicimilacentonovantadue/93)

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

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo (sottotetto) sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni n.51; censito al NCEU al foglio n.20 particella n.12 sub. 7; 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 10% (diecipercento),
può essere quantificato in **113.192,93 - 10% = € 101.873,63**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

101.500,00 €

(diconsi euro centounomilacinquecento/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 N.02. Terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
12	51	-	Semin arbor	3	Mq 2.000	€ 8,26	€ 11,36
12	52	-	Seminativo	3	Mq 1.840	€ 7,60	€ 10,45

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni .

Ogni bene 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**” . La valutazione del probabile **valore medio di mercato** (Vm) sarà desunto con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene , il **mq.** (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

PROCESSO VALUTATIVO

Il processo valutativo è stato organizzato nelle seguenti attività :

- accesso al luogo;
- richiesta del CDU presso gli uffici tecnici comunali al fine della verifica della;
- destinazione urbanistica delle particelle oggetto di stima;
- attività di verifica dei comparabili di zona;
- indagini di mercato sui valori medi delle aree agricole;
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

STIMA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Considerato :

- che le particelle n.51 e 52 hanno una superficie catastale totale di mq.3840 e sono prive di fabbricati;
- che ricadono all'interno del PRG comunale in aree agricole di rilevante valore territoriale (art.56);
- che sulle due particelle insistono delle tutele e dei vincoli, specificati nel certificato di

destinazione urbanistica **allegato n.06**

- che non è stato possibile reperire delle vendite di terreni agricoli nelle immediate vicinanze, per appezzamenti di terreno di dimensioni similari

si è ritenuto opportuno di prendere come parametro di riferimento il VAM (valore agricolo medio) approvato nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019 riferiti all'anno 2018

Commissione espropri di Fermo – Tabella Valori Agricoli Medi anno 2018

Coltura		Regione Agraria € x ettaro				
		1	2	3	4	4
21	Seminativo	€ 8.600,00	€ 9.200,00		€ 14.800,00	€ 18.500,00
22	Seminativo Arborato	€ 9.700,00	€ 15.500,00		€ 19.500,00	€ 19.000,00
23	Seminativo Irriguo	€ 11.800,00	€ 20.500,00		€ 24.500,00	€ 28.500,00
24	Seminativo Arb. Irriguo	€ 12.000,00	€ 26.000,00		€ 31.500,00	€ 37.650,00

Valore dell'area delle part.Ile site a Fermo al foglio n.12 part.51 e 52

=(mq 3.840 x €1,48)= € 5.683,20

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, 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 su terreni siti nel comune di Fermo in cda Monte Marino ed identificati al NCT al foglio n.12, part.Ile n.51 e n. 52

Tabella consistenze e destinazioni urbanistiche

n	foglio	particella	Qualità	Class e	Superficie (mq)	Destinazione urbanistica
					Ha are ca	
1	12	51	Semin arbor	3	20 00	Art. 56 – Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
2	12	52	Seminativo	3	18 40	Art. 56 – Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, quantificato in euro **5.683,20**
(*diconsi euro cinquemilacinquecentotrentacinque*)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 5.600,00

(*diconsi euro cinquemilaseicento/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.

La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:
=(5.600,00x1/9)= **€ 622,22** (*diconsi euro seicentoventidue/22*)

LOTTO N.03 Edificio cielo terra su due piani con corte esclusiva, sita a Fermo in cda Monte Marino e censita al NCEU di detto comune

Foglio	Part	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
12	38	-	T-1	A/2	3	7 vani	160 mq	€ 285,60

L'edificio è completamente inagibile ed inaccessibile e causa delle gravissime lesioni strutturali che hanno interessato le pareti perimetrali portanti e i solai interpiano come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica dei comparabili di zona ed indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni.

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 28.03.2022 è stata effettuata una ricerca, di compravendite di edifici residenziali nella zona limitrofa all'immobile del **lotto n.03** del comune di Fermo negli ultimi 2 anni.

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite nelle vicinanze nel periodo selezionato.

Considerando lo stato manutentivo dell'immobile e le gravi lesioni che presenta sia nei muri portanti che nei solai interpiano, si può affermare che l'immobile è di fatto inagibile ed inutilizzabile.

Necessiterebbe di una demolizione totale e ricostruzione, o di opere di riparazione a seguito di approfondite indagini.

Per tale motivo si ritiene di attribuire un valore alla potenzialità edificatoria del terreno in rapporto alla volumetria esistente, senza considerare il valore del costruito che dovrebbe essere di fatto demolito.

Ai fini dell'accertamento della consistenza dei 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 .

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

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 $\frac{1}{2}$ 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 aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

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 da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

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.

Edificio cielo terra su due piani con corte esclusiva, sita a Fermo in cda Monte Marino ad uso residenziale, censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	piano	Cat.	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	38	-	T-1	A/2	3	7 vani	160 mq	€ 285,60

Tabella delle Consistenze- immobili siti nel comune di FERMO f.12 part. 38

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizza zione	Sup. commerci ale mq (1)x(4)	note
Abitazione piano terra	74,76		54,14	1	54,14	Titolo di proprietà: <i>Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono intestati:</i> -xxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxx per la quota di 2/3
Abitazione piano primo	74,76		52,63	1	52,63	
Balcone piano primo	3,96			0,3	1,18	
Corte esclusiva	25			0,1	2,5	
Totale superficie commerciale					110,45 mq	

**TABELLE VALORE al mq DEI TERRENI NEL COMUNE DI FERMO ZONA N.08
CAPODARCO**

Fonte ufficio tributi Comune di Fermo

LOCALITA' – AREA DI PROGETTO	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE AL MQ
	B1	€ 340,00
	B2	€ 306,00
	B3	€ 255,00
	C	€ 340,00
	D	€ 96,00
	D1	€ 38,00

L'edificio ha una volumetria pari a
 $= [22,57 \times (2,20 + 0,30 + 2,30)] + [52,19 \times (2,55 + 0,30 + 2,40)] = \text{mc } 382,32$

L'area di sedime dell'edificio è pari a circa 75mq

L'indice fondiario è pari a $= (382,32 \text{mc} / 75 \text{mq}) = 5,09 \text{mc/mq}$

Si ritiene di pervenire al piu' probabile valore di mercato del lotto n.03 attribuendo un valore alla potenzialità edificatoria pari ad € 170,00 al mc, ottenuto dal valore di €340,00 del B1 il quale ha un indice di fabbricabilità pari a 2mc/mq.

Valore della potenzialità edificatoria del lotto n.03 pari a
 $= (170,00 \text{€} / \text{mc} \times 382,32 \text{mc}) = \text{€ } 64.994,40$

Coefficiente di differenziazione e di merito.

L'immobile si trova nella frazione Monte Marino la quale gode di un'esposizione e di una panoramicità ragguardevole, aggiunta alla saturazione dell'edificato, in quanto ricade in zona A Tessuto storico (art.59nt) all'interno del quale è possibile solamente recuperare l'esistente, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente correttivo pari a 1,20.

Valore del lotto n.03 $= (\text{€} 64.994,40 \times 1,20) = \text{€ } 77.993,28$ diconosi (euro settantasettemilanovecentonovantatre/28)

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

77.993,28 euro
(diconsi euro cinquantatremiladuecentotrentasette/42)

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

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra e primo sita nel comune di Fermo in cda Monte Marino snc; censito al NCEU al foglio n.12 particella n.38; 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 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in 77.993,28 - 10% = € **70.193,95**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

70.000,00 €

(diconsi euro settantamila/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.

La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:

= $(70.000,00 \times 1/9)$ = € **7.777,77** *(diconsi euro settemilasettecentosettantasette/77)*

LOTTO N.04 Unità immobiliari artigianali site al piano primo seminterrato nel comune di Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
12	160	2	2	C/3	2	67 mq	80 mq	€ 124,57
12	160	3	2	C/3	2	35 mq	42 mq	€ 65,07

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica dei comparabili di zona ed indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in

ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni.

Ogni bene 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”**. La valutazione del probabile **valore medio di mercato** (Vm) sarà desunta con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato e valori medi tabellari di riferimento ove esistenti. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene, il **mq.** (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

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 $\frac{1}{2}$ 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.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

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 da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

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.

1. tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

1.1 Coefficiente globale di zona Comune di Fermo coeff di zona comuni con popolazione inferiore a 40.000 ab.	Coeff.
centro storico	1,1
zone agricole	0,85
centro edificato	1,0
1.2 Coefficiente di vetustà	Coeff.

1.1 Coefficiente globale di zona Comune di Fermo coeff di zona comuni con popolazione inferiore a 40.000 ab.	Coeff.
Meno di 5 anni	1,1
da 5 a 10 anni	1,05
da 10 a 20	1
da 20 a 40 anni	0,9
+ di 40	0,8

1.3 Coefficiente di piano per laboratori compresi in edifici residenziali (dati borsino immobiliare)	Coeff.
Piano terreno o rialzato con accesso carraio	1
Piano terreno o rialzato senza accesso carraio	0,8
Piano seminterrato con accesso carraio	0,9
Piano seminterrato accessibile solo da scale	0,7
Con area di pertinenza	1,1

1.5 Coefficiente di conservazione	Coeff.
<i>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.</i>	1 normale 0,9 mediocre 0,8 scadente

1.6 Servizi igienici	1.7 Riscaldamento	1.8 Spazi comuni	1.9 Finiture	1.10 infissi
doppi 1,05	Impianto con caldaia autonoma 1	assenti 0,95	signorili 1,05	Doppi vetri 1
Singolo 1	Impianto con caldaia centralizzata 0,95	Corte esclusiva 1,05	civili 1	Vetro singolo 0,9
		Corte comune 1	popolari 0,9	Termo acustiche 1,1
				Avvolgibili in pvc 1

(2) Tabella delle Consistenze - immobili siti nel comune di FERMO f.12 part. 160 sub. 2-3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazio ne	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Laboratorio piano seminterrato sub 02	74,88		65,67	1	74,88	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono intestati: -xxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxx per la quota di 2/3
Laboratorio piano seminterrato sub 03	38,88		32,76	1	38,88	
Totale superficie commerciale					113,76 mq	

(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

Coeff di zona	vetustà	L. di piano	conservazione	servizi igienici	riscaldam.	spazi comuni	Finiture	Infissi	Media Totale
0,85	0,9	0,9	0,8	1		1	0,9	0,9	0,90

(4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore unitario dei beni Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 2°sem. 2021

Comune di Fermo cda Monte Marino E3-Suburbana/CASE SCOCCINI – SAN MARCO PALUDI	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1- laboratori	460/590		L

(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari degli magazzini variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1- Laboratori	450/650		L

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliari comune di Fermo cda Monte Marino

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) OMI valore medio stato normale	(3) tab (5) valore medio di di mercato stato normale	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenzi azione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio 12 part. 160						
Laboratorio sub 02	Mq 75	€ 525,00	€ 550,00	€ 537,50	0,900	€ 36.281,25
Laboratorio sub 03	Mq 39	€ 525,00	€ 550,00	€ 537,50	0,900	€ 18.866,25
Oneri per regolarizzazione urbanistica						-€ 2.000,00
Totale valore di mercato						€ 53.147,50

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

53.147,50 euro

(diconsi euro cinquantatremilacentosessantasette/50)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Got: Dott.ssa Domizia Perrone - Stimatore: geom. Devis Gallucci

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 a pari a 1000/1000 su unità immobiliari adibite a laboratorio al piano primo seminterrato site nel comune di Fermo in cda Monte Marino; censite al NCEU al foglio n.12 particella n.160 sub.02 e sub.03; 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 10% (diecipercento),

può essere quantificato in **53.147,50 - 10% = € 47.832,75**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

48.000,00 €

(diconsi euro quarantottomila/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.

*La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:
=(48.000,00x1/9)= € 5.333,33 (diconsi euro cinquemilatrecentotrentatre/33)*

LOTTO N.05 Unità immobiliari adibite a deposito site al piano terra nel comune di Fermo in cda Monte Marino e censite al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	160	4	2	C/2	3	68 mq	80 mq	€ 52,68
12	160	5	2	C/2	3	15 mq	19 mq	€ 11,62

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica dei comparabili di zona ed indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

METODOLOGIA DI STIMA

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei suddetti beni immobili ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio produttive ed in particolare della stessa zona dove ricadono i beni.

Ogni bene 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”**.

Nel caso in oggetto (deposito con struttura prefabbricata leggera e copertura in lastre di cemento/amianto) non è stato possibile reperire nessun comparabile sul mercato ne tanto meno dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Quindi si procederà ad una valutazione del probabile **valore medio di mercato (Vm)** sarà desunto con procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che rappresenta un metodo diretto che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato. Sarà usato come parametro di riferimento della consistenza del bene, il **mq.** (metroquadro) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

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 $\frac{1}{2}$ 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.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

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 da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

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.

Tabella delle Consistenze - immobili siti nel comune di FERMO f.12 part. 160 sub. 4-5

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazio ne	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Deposito piano terra sub 04	76,96		70	1	76,96	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono intestati: -xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/3
Deposito piano terra sub 05	18,26		14,58	0.25	4,56	
Totale superficie commerciale					81,52 mq	

(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita

Le quotazioni immobiliari dei magazzini, nelle condizioni del lotto n.05, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene da indagini di mercato effettuate, possono variare da un minimo di 300,00 €/mq ad un massimo di 400,00 €/mq.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1- Deposito	250/350		L

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)
I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliari comune di Fermo cda Monte Marino

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (5) valore medio di di mercato stato normale	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio 12 part. 160			
Deposito piano terra sub 04	Mq 77	€ 300,00	€ 23.100,00
Deposito piano terra sub 05	Mq 4,50	€ 300,00	€ 1.350,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica			€ 2.000,00
Totale valore di mercato			€ 22.450,00

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

22.450,00 euro (diconsi euro ventiduemilaquattrocentocinquanta/00)

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

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliari adibite a deposito al piano terra site nel comune di Fermo in cda Monte Marino; censite al NCEU al foglio n.12 particella n.160 sub.04 e sub.05; 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 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in **22.450,00 - 10% = € 20.205,00**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

20.000,00 €

(diconsi euro ventimila/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.

*La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:
=(20.000,00x1/9)= € 2.222,22 (diconsi euro duemiladuecentoventidue/22)*

QUESITO 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

LOTTO n.01

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Part.	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
20	12	7	2	A/2	4	3 vani	61 mq	€ 263,39

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, il piano terra destinato a locale commerciale e residenziale, piano primo e piano secondo ad uso residenziale. L'unità oggetto della presente procedura è posta al piano secondo ed occupa l'intero piano. Il fabbricato è libero sui lati nord, est ed ovest, mentre è realizzato in aderenza sul lato sud. L'unità oggetto della procedura confina sul lato est con la strada statale n.16 Adriatica via Umberto I, sul lato nord con la via R. Sanzio e sul lato ovest con la via Filippo Corridoni oltre la corte esclusiva di altra proprietà

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.20 part. 12 sub. 7

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo (sottotetto)	57		46	1	57	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà 1000/1000 del sig. xxxxxxxxx
Balcone	16			0,3	4,8	
Totale superficie commerciale					61,8 mq	

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/03/2022:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{115.192,93 \text{ euro}}$$

DETRAZIONE PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 2.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 113.192,93 (diconsi euro centotredicimilacentonovantadue/93)

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

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano secondo (sottotetto) sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni n.51; censito al NCEU al foglio n.20 particella n.12 sub. 7; 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 10% (diecipercento),

può essere quantificato in **113.192,93 - 10% = € 101.873,63**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

101.500,00 €

(diconsi euro centounomilacinquecento/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 n.02

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
12	51	-	Semin arbor	3	Mq 2.000	€ 8,26	€ 11,36
12	52	-	Seminativo	3	Mq 1.840	€ 7,60	€ 10,45

Individuazione dei Confini

L'appezzamento di terreno oggetto di stima confina a sud con la strada comunale Monte Marino e con la part.58 del foglio n.12 di prop. xxxxxxxxx, ad ovest con la part.75 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ad est con le particelle n.53,54 e 56 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a nord con la particella n.160 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed altri.

Commissione espropri di Fermo – Tabella Valori Agricoli Medi anno 2018

Coltura		Regione Agraria € x ettaro				
		1	2	3	4	4
21	Seminativo	€ 8.600,00	€ 9.200,00		€ 14.800,00	€ 18.500,00
22	Seminativo Arborato	€ 9.700,00	€ 15.500,00		€ 19.500,00	€ 19.000,00
23	Seminativo Irriguo	€ 11.800,00	€ 20.500,00		€ 24.500,00	€ 28.500,00
24	Seminativo Arb. Irriguo	€ 12.000,00	€ 26.000,00		€ 31.500,00	€ 37.650,00

Valore dell'area delle part.IIe site a Fermo al foglio n.12 part.51 e 52

=(mq 3.840 x €1,48)= **€ 5.683,20**

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni eseguite in sede di perizia, 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 su terreni siti nel comune di Fermo in cda Monte Marino ed identificati al NCT al foglio n.12, part.IIe n.51 e n. 52

Tabella consistenze e destinazioni urbanistiche

n	foglio	particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Destinazione urbanistica
					Ha are ca	
1	12	51	Semin arbor	3	20 00	Art. 56 – Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
2	12	52	Seminativo	3	18 40	Art. 56 – Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Il valore medio di mercato in assenza di comparabili, quantificato in euro 5.683,20
(diconsi euro cinquemilacinquecentotrentacinque)

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 5.600,00

(diconsi euro cinquemilaseicento/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.*

La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:
=(5.600,00x1/9)= **€ 622,22** (diconsi euro seicentoventidue/22)

LOTTO n.03

Diritti di piena proprietà per 1000/1000. Edificio inagibile, adibito ad abitazione, da cielo a terra su due piani con corte esclusiva, sita a Fermo in cda Monte Marino e censita al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub.	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	38	-	T-1	A/2	3	7 vani	160 mq	€ 285,60

Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima è un edificio cielo terra libero sui quattro lati, con due piccole corti esclusive sui fronti nord e sud. L'unità confina sul lato nord con edificio residenziale part.39 del foglio n.12 di proprietà xxxxxxxxxx ed altri, sugli altri lati con corte comune a più unità immobiliari.

Tabella delle Consistenze- immobili siti nel comune di FERMO f.12 part. 38

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogeniz- zazione	Sup. commercia- le mq (1)x(4)	note
Abitazione piano terra	74,76		54,14	1	54,14	Titolo di proprietà: Ai fini del titolo di proprietà gli immobili sono intestati: -xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/9 -xxxxxxxxxxxx per la quota di 2/3
Abitazione piano primo	74,76		52,63	1	52,63	
Balcone piano primo	3,96			0,3	1,18	
Corte esclusiva	25			0,1	2,5	
Totale superficie commerciale					110,45 mq	

TABELLE VALORE al mq DEI TERRENI NEL COMUNE DI FERMO ZONA N.08 CAPODARCO

Fonte ufficio tributi Comune di Fermo

LOCALITA' – AREA DI PROGETTO	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE AL MQ
	B1	€ 340,00
	B2	€ 306,00
	B3	€ 255,00
	C	€ 340,00
	D	€ 96,00
	D1	€ 38,00

L'edificio ha una volumetria pari a
 $= [22,57 \times (2,20 + 0,30 + 2,30)] + [52,19 \times (2,55 + 0,30 + 2,40)] = \text{mc } 382,32$

L'area di sedime dell'edificio è pari a circa 75mq

L'indice fondiario è pari a $= (382,32 \text{mc} / 75 \text{mq}) = 5,09 \text{mc/mq}$

Si ritiene di pervenire al piu' probabile valore di mercato del lotto n.03 attribuendo un valore alla potenzialità edificatoria pari ad € 170,00 al mc, ottenuto dal valore di €340,00 del B1 il quale ha un indice di fabbricabilità pari a 2mc/mq.

Valore della potenzialità edificatoria del lotto n.03 pari a
 $= (170,00 \text{€} / \text{mc} \times 382,32 \text{mc}) = \text{€ } 64.994,40$

Coefficiente di differenziazione e di merito.

L'immobile si trova nella frazione Monte Marino la quale gode di un'esposizione e di una panoramicità ragguardevole, aggiunta alla saturazione dell'edificato, in quanto ricade in zona A Tessuto storico (art.59nt) all'interno del quale è possibile solamente recuperare l'esistente, si ritiene opportuno attribuire un coefficiente correttivo pari a 1,20.

Valore del lotto n.03 $= (\text{€} 64.994,40 \times 1,20) = \text{€ } 77.993,28$ dicono (euro settantasettemilanovecentonovantatre/28)

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

77.993,28 euro

(dicono euro cinquantatremiladuecentotrentasette/42)

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

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra e primo sita nel comune di Fermo in cda Monte Marino snc; censito al NCEU al foglio n.12 particella n.38; 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 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in $77.993,28 - 10\% = \text{€ } 70.193,95$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

70.000,00 €*(diconsi euro settantamila/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.

La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:

= $(70.000,00 \times 1/9)$ = **€ 7.777,77** *(diconsi euro settemilasettecentosettantasette/77)*

LOTTO n.04

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliari artigianali site al piano primo seminterrato nel comune di Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	160	2	2	C/3	2	67 mq	80 mq	€ 124,57
12	160	3	2	C/3	2	35 mq	42 mq	€ 65,07

Individuazione dei Confini

Le due unità immobiliari confinano sui lati sud/est ed ovest con terrapieno della particella n.160, mentre sul lato sud con corte comune sub.01 della particella n.160.

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, raggugliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliari comune di Fermo cda Monte Marino

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale raggugliata	(2) tab (4) OMI valore medio stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato stato normale	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio 12 part. 160						
Laboratorio sub 02	Mq 75	€ 525,00	€ 550,00	€ 537,50	0,900	€ 36.281,25
Laboratorio sub 03	Mq 39	€ 525,00	€ 550,00	€ 537,50	0,900	€ 18.866,25
Oneri per regolarizzazione urbanistica						-€ 2.000,00
Totale valore di mercato						€ 53.147,50

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

53.147,50 euro*(diconsi euro cinquantatremilacentoquarantasette/50)***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 dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliari adibite a laboratorio al piano primo seminterrato site nel comune di Fermo in cda Monte Marino; censite al NCEU al foglio n.12 particella n.160 sub.02 e sub.03; 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 con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **53.147,50 - 10% = € 47.832,75**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

48.000,00 €*(diconsi euro quarantottomila/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.

La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a: $=(48.000,00 \times 1/9) = € 5.333,33$ (diconsi euro cinquemilatrecentotrentatre/33)

LOTTO n.05

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliari poste al piano terra adibite a deposito disposte su due corpi di fabbrica. Compendio immobiliare sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Particella	Sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	160	4	2	C/2	3	68 mq	80 mq	€ 52,68
12	160	5	2	C/2	3	15 mq	19 mq	€ 11,62

Individuazione dei Confini

Le due unità immobiliari fanno parte di due fabbricati distinti e confinano sui quattro lati con corte comune ai sub della particella n.160 del foglio n.12.

Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)
I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliari comune di Fermo cda Monte Marino

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (5) valore medio di di mercato stato normale	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
foglio 12 part. 160			
Deposito piano terra sub 04	Mq 77	€ 300,00	€ 23.100,00
Deposito piano terra sub 05	Mq 4,50	€ 300,00	€ 1.350,00
Detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica			€ 2.000,00
Totale valore di mercato			€ 22.450,00

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

22.450,00 euro (diconsi euro ventiduemilaquattrocentocinquanta/00)

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

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliari adibite a deposito al piano terra site nel comune di Fermo in cda Monte Marino; censite al NCEU al foglio n.12 particella n.160 sub.04 e sub.05; 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 10% (dieci per cento),

può essere quantificato in **22.450,00 - 10% = € 20.205,00**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

20.000,00 €

(diconsi euro ventimila/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.

*La quota di 1/9 di piena proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx corrisponde a:
=(20.000,00x1/9)= € 2.222,22 (diconsi euro duemiladuecentoventidue/22)*

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;

Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo

Lotto n.01 Unità immobiliare destinata ad abitazione, sita a Porto Sant'Elpidio in via Filippo Corridoni, 51 posta al piano secondo censita al NCEU di detto comune,

Foglio	Particella	Sub	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
20	12	7	2	A/2	4	3 vani	61 mq	€ 263,39

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dal proprietario xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare risulta utilizzata come residenza dall'esecutato insieme al figlio sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato e verificato dal CTU presso l'AdE (allegato n.11)
Gestione delle		L'unità immobiliare (Lotto n.01 comune di Porto Sant'Elpidio

parti comuni	foglio n.20 part.n.12 sub.7) oggetto della presente esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale non costituito in condominio, al momento non ci sono spese di natura condominiale come dichiarato dall'esecutato.
--------------	---

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15.03.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.02. Terreno libero da fabbricati, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCT di detto comune

Foglio	Part.	Sub	qualità	classe	Superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
12	51	-	Semin arbor	3	Mq 2.000	€ 8,26	€ 11,36
12	52	-	Seminativo	3	Mq 1.840	€ 7,60	€ 10,45

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta il 02/01/2020.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato e verificato dal CTU presso l'AdE (allegato n.11)
Gestione delle parti comuni		Le unità immobiliari non condividono parti comuni con altre unità immobiliari e al momento non ci sono spese di natura condominiale come dichiarato dall'esecutato.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15.03.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.03. Edificio inagibile, adibito ad abitazione, da cielo a terra su due piani con corte esclusiva, sito a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub.	piano	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	38	-	T-1	A/2	3	7 vani	160 mq	€ 285,60

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La sig. xxxxxxxxxxxxxx è deceduta il 02/01/2020.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato e verificato dal CTU presso l'AdE (allegato n.11)
Gestione delle parti comuni		Le unità immobiliari non condividono parti comuni con altre unità immobiliari e al momento non ci sono spese di natura condominiale come dichiarato dall'esecutato.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15.03.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.04. Unità immobiliari artigianali site al piano primo seminterrato nel comune di Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	z.c.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	160	2	2	C/3	2	67 mq	80 mq	€ 124,57
12	160	3	2	C/3	2	35 mq	42 mq	€ 65,07

descrizione		
Stato di possesso		Gli immobili sono posseduti dai proprietari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La sig. xxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta il 02/01/2020.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato e verificato dal CTU presso l'AdE (allegato n.11)
Gestione delle parti comuni		Le unità immobiliari condividono parti comuni con altre unità immobiliari ma non sono costituite in condominio e al momento non ci sono spese di natura condominiale come dichiarato dall'esecutato.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15.03.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

Lotto n.05. Unità immobiliari poste al piano terra adibite a deposito disposte su due corpi di fabbrica site a Fermo in cda Monte Marino e censito al NCEU di detto comune

Foglio	Part.	Sub	Z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
12	160	4	2	C/2	3	68 mq	80 mq	€ 52,68
12	160	5	2	C/2	3	15 mq	19 mq	€ 11,62

descrizione		
Stato di possesso		L'immobile è posseduto dai proprietari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è deceduta il 02/01/2020.
Contratti di affitto		L'immobile allo stato del sopralluogo non risulta locato. Non risultano sull'immobile contratti di affitto registrati, come dichiarato dall'esecutato e verificato dal CTU presso l'AdE (allegato n.11)
Gestione delle parti comuni		Le unità immobiliari condividono parti comuni con altre unità immobiliari ma non sono costituite in condominio e al momento non ci sono spese di natura condominiale come dichiarato dall'esecutato.

In risposta al quesito

“ 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”

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15.03.2022 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

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.02 - Allegato n.03

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.09

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.10

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, 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	Rilievo planimetrie immobili stato attuale-proposta di divisione sub.02
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di destinazione urbanistica
7	Documentazione conservatoria
8	Certificato stato civile
9	Descrizione lotti schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy
11	Comunicazione AdE per contratti di affitto
12	Lotto n.01-processo valutativo

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

Fermo, li 09/04/2022

Il Perito estimatore
geom. Devis Gallucci



Devis Gallucci