

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°111/2011 Reg. Es. promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX XXX)

+1

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

OGGETTO : Relazione tecnica di stima dell'Esperto incaricato

Premessa

Il Giudice dell' Esecuzione dott. Francesco FERRETTI in data 20.07.2018, con le modalità telematiche, nomina Esperto Stimatore il sottoscritto Dott. Agr. Marco SCOTUCCI di Fermo che, entro il termine stabilito, assume l'incarico consistente in:

- controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma C.p.c;
- rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti :
 1. *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;*
 2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR*

- 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 22 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 legge 47/1985;
 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'art. 36 del DPR 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 caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della legge 47/1985;*
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 NCEU 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;*
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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la*

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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;

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;

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso

per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuale spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due annianteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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;

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:

16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567II co.c.p.c in modalità telematica 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).

^^^^^^^^^^^^^^^^

Premessa

Il sottoscritto CTU, assunto l'incarico ed eseguito il giuramento di rito ha provveduto:

- ad eseguire il controllo relativo alla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c, che risulta composta dai seguenti documenti;
- a) Atto di pignoramento trascritto a Fermo il 24.06.2011 Reg. Part. N° 3099;
- b) Relazione notarile del dott Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 26.09.2011;

- c) Atto di pignoramento trascritto a Fermo il 17.01.2012 Reg. Part. N° 365;
- d) Certificato notarile della dott.ssa Francesca Filauri di Ascoli Piceno attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 05.04.2012;
- d) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Porto Sant'Elpidio prot. N° 3576 del 16/02/2012
- e) estratto mappa catastale;
- f) planimetrie catastali unità immobiliari ubicate in Porto Sant' Elpidio e Monte Urano.

- ad effettuare sopralluogo il giorno 01.04.2019 presso gli immobili in Porto Sant'Elpidio via San Filippo n° 19 per dare inizio alle operazioni peritali, e successivamente, in data 29.04.2019, presso l'immobile in Monte Urano ;
- a svolgere indagini e richiedere la necessaria documentazione tecnica riguardante gli immobili pignorati, presso l' UTC di Porto Sant'Elpidio (richiesta documentazione del 12.02.2019 prot. N° 0006799) e presso l'UTC di Monte Urano (richiesta documentazione del 06.02.2019) oltre ai necessari successivi accessi ;
- ad accedere presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo, Servizi Catastali e di Pubblicità immobiliare e presso gli operatori del settore di compravendita immobiliare, allo scopo di reperire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico conferitogli;

pertanto è in grado di riferire di seguito le relative risultanze.

Si prende atto che:

a) gli immobili urbani censiti al Catasto dei fabbricati di Monte Urano e descritti nel pignoramento (n° 365 Reg. Part. del 17.01.2012) costituiscono l'Unità negoziale n° 1 comprensiva di n° 2 unità immobiliari;

b) gli immobili censiti al Catasto dei fabbricati e dei terreni di Porto Sant' Elpidio, descritti nel pignoramento (n° 365 Reg. Part. del 17.01.2012) costituiscono l'Unità negoziale n° 2 comprendente n° 1 unità immobiliare e due appezzamenti di terreno;

c) gli immobili urbani censiti al Catasto dei fabbricati di Porto Sant' Elpidio, con la corte comune, descritti nel pignoramento (n° 365 Reg. Part. del 17.01.2012) costituiscono l'Unità negoziale n° 3 che comprende n° 4 unità immobiliari;

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

QUESITO n° 1

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;

UNITA' NEGOZIALE n° 1 - Immobile 1 e Immobile 2

Immobile 1

**Diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di
xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx il 0x.0x.xxxx su:**

“Appartamento al piano terzo di fabbricato in Monte Urano, via Marco Polo n° 26”

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
4	319	28	A/2	3	6 vani	111	340,86

Immobile 2

Diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di xxxxxx xxxxxx n. xxxxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxx su:

“Autorimessa al piano 1°sottostrada di fabbricato in Monte Urano, via Marco Polo n° 26”

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
4	319	7	C/6	3	20	23	40,28

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali attuali dei due immobili corrispondono con quelli indicati nel pignoramento. E' stata rilevata conformità catastale ed urbanistica dello stato dei luoghi.

UNITA' NEGOZIALE n° 2 - Immobile 3, Immobile 4, Immobile 5

Immobile 3

Diritti di 1/6 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx su:

“Rimessa a tettoia con corte esclusiva in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n° 19/2”

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	395	-	C/6	2	92 mq	97	256,58

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti **5/6** piena proprietà

Immobile 4

Diritti di 1/6 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx su:

“Frustolo di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo, della superficie di appena 40 mq, posto lungo la proprietà, a confine con la strada San Filippo”.

Identificazione catastale

Fg	Part.	Qualità	Cl	Superf. (ha)	RD (€)	RA (€)
22	190	Sem. Irriguo	2	00.00.40	0,35	0,25

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti **5/6** piena proprietà

Immobile 5

Diritti di 1/6 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx su:

“Apezzamento di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo”

Identificazione catastale

Fg	Part.	Qualità	Cl	Superf. (ha)	RD (€)	RA (€)
22	394	Sem. Irriguo	2	0.72.17	63,36	44,73

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti **5/6** piena proprietà.

UNITA' NEGOZIALE n° 3 - Immobile 6, Immobile 7, Immobile 8, Immobile 9

Immobile 6

Diritti di 167/1000 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx su:

“Laboratorio per calzature al piano seminterrato di fabbricato in via San Filippo n° 19/3 di Porto Sant'Elpidio”.

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	2	C/3	2	241 mq	292	896,16

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il 28.09.1920 diritti **833/1000** piena proprietà

Immobile 7

Diritti di 167/1000 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx su:

“Appartamento al piano terra rialzato, con soffitta, (verso est) al primo piano di fabbricato in via San Filippo n° 19/2 di Porto Sant'Elpidio

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	3	A/2	3	7 vani	184	506,13

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti
833/1000 piena proprietà

Immobile 8

**Diritti di 167/1000 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx su:**

“Appartamento al piano terra rialzato, con soffitta al primo piano (verso
ovest) di fabbricato, in via San Filippo n° 19/2 di Porto Sant'Elpidio

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	4	A/2	3	7 vani	200	506,13

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti
833/1000 piena proprietà

Immobile 9

**Diritti di 167/1000 di piena proprietà di xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx su:**

“Autorimessa al piano seminterrato di fabbricato in via San Filippo n°
19/3 di Porto Sant'Elpidio

Identificazione catastale

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	5	C/6	1	172 mq	179	355,32

Restante proprietà: xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti
833/1000 piena proprietà

Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali attuali degli immobili corrispondono con quelli indicati nel pignoramento n° 365 Reg. Part. del 17.01.2012 .

QUESITO n° 2

ad una sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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

Immobile 1 (comune di Monte Urano fg 4 particella 319 sub 28)

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento in Monte Urano, via Marco Polo n° 26, sito al terzo piano di una palazzina elevata 5 piani fuori terra, con piano seminterrato. Il fabbricato è stato edificato circa 50 anni fa (licenza di costruzione del 15 febbraio 1967, dichiarazione di abitabilità del 4 febbraio 1969) con struttura portante in c.a, solai in latero cemento, prospetti a faccia vista, due balconi verso est. Vi si accede facilmente dalla strada provinciale Monteuranese.

L'appartamento ha una superficie catastale di mq 111 ed è costituito da 5 locali principali oltre al WC; figurano due balconi sul prospetto est dell'appartamento ; non è presente l' ascensore.

Discreto lo stato manutentivo.

Immobilabile 2 (comune di Monte Urano fg 4 particella 319 sub 7)

Trattasi di un' autorimessa al piano primo sottostrada nella medesima palazzina in via Marco Polo n° 26 di Monte Urano. Ha una superficie lorda (esterna) di mq 23. L'accesso può avvenire internamente dal vano scala del condominio oppure dalla serranda esterna.

Immobilabile 3 (comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 395)

E' costituito da una rimessa a tettoia con relativa corte avente struttura portante in ferro e copertura in lamiera. Viene utilizzata per rimessa attrezzi, auto; si riscontrano inoltre nella corte due accessori-pollai, catastalmente compresi nell'unità immobiliare e rappresentati in mappa, costruiti con lamiere in ferro, così come le coperture, e legno. (vedi foto) La superficie del corpo principale è di circa mq 78, quella dei due pollai, complessivamente misura circa mq 22.

Immobilabile 4 (comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 190)

Consiste in un frustolo di ex terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo, della superficie di appena 40 mq, posto lungo la proprietà (part.lla 262 e 394 del foglio 22), a confine con la strada San Filippo. (vedi Certificato di destinazione urbanistica allegato). **Oggi costituisce porzione della strada San Filippo che ha subito l'ampliamento della carreggiata, pertanto non può essere oggetto di alienazione.**
Necessita la voltura catastale della particella.

Immobilabile 5 (comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 394)

Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo a forma di "L" , limitrofo alla particella 262, anch'essa

oggetto di esecuzione immobiliare (immobili 6-7-8-9). E' pianeggiante, di medio impasto; al momento del sopralluogo appare ben lavorato, senza erbe infestanti e in attesa di coltivazione. La superficie catastale è di mq 7.217 (vedi certificato di destinazione urbanistica).

Immobilie 6 (comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 262 sub 2)

E' un laboratorio artigianale per la produzione di calzature con corte comune agli altri subalterni. E' posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è porzione, ubicato in via San Filippo di Porto Sant'Elpidio n° 19/3; ai piani superiori (piano T rialzato e piano primo), raggiungibili da scale interne, figurano le unità abitative (immobile 7 e immobile 8). Il laboratorio ha una superficie catastale di mq 241; pavimenti in gress, infissi in alluminio, con servizi, uffici e cabina elettrica esterna.

Attualmente è occupato dalla Ditta xxx xxxxxA xxx che produce calzature, il cui Amministratore è il sig. xxxx xxxxxx.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e copertura con manto di coppi; solai in latero cemento e prospetti intonacati. Realizzato nel 1980 (concessione edilizia del 3 ottobre 1980) come casa colonica, nel tempo ha subito trasformazioni fino alla definizione dello stato attuale.

Discreto lo stato di conservazione e manutentivo.

Immobilie 7(comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 262 sub 3)

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, porzione est del fabbricato ubicato in via San Filippo di P.S.Elpidio al n° 19/2 costituito dal laboratorio artigianale (Immobilie 6 descritto in precedenza) e da altro appartamento al piano terra con soffitta al primo piano (Immobilie 8). Si rilevano 5 locali principali, oltre a tre balconi.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno.

Ha una superficie catastale totale di mq 184, escluse le aree scoperte di mq 176. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

La soffitta è allo stato grezzo, senza intonaco e senza pavimento; contrariamente a quanto riportato nella planimetria la soffitta non risulta divisa dalla soffitta della particella 262 sub 4.

Immobilabile 8 (comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 262 sub 4)

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, porzione ovest del fabbricato ubicato in via San Filippo n° 19/2 di P.S.Elpidio costituito dal laboratorio artigianale (Immobilabile 6 descritto in precedenza) e da altro appartamento al piano terra con soffitta al primo piano (Immobilabile 8). Si rilevano 5 locali principali, oltre a quattro balconi.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno.

Ha una superficie catastale di mq 200. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La soffitta è allo stato grezzo, senza intonaco e senza pavimento.

Contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale, la soffitta non risulta divisa dalla soffitta della particella 262 sub 3.

Immobilabile 9 (comune di P.S. Elpidio fg. 22 particella 262 sub 5)

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato in via San Filippo n° 19/3 di Porto Sant'Elpidio di cui ne costituisce porzione. Consiste in un volume a ridosso di un muro di contenimento in cemento armato comunicante con il laboratorio (Immobilabile 6); ha copertura a tettoia in ferro e materiale plastico, pavimento in ceramica e "betonella" da esterni in cemento. La superficie catastale è di mq 179.

QUESITO n° 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 22 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 legge 47/1985;

IMMOBILI URBANI in MONTE URANO (Immobile 1 e Immobile 2)

- LICENZA DI COSTRUIRE N° 504 del **15.03.1967** rilasciata dal Comune di Monte Urano per: Costruzione di casa di civile abitazione plurifamiliare in via Marco Polo
- ABITABILITA' del piano seminterrato e 1, 2, 3, 4 in data 04.02.1969
- ABITABILITA' del piano terra in data (pratica 446) in data 21.10.1969

In sede di sopralluogo si riscontra la conformità catastale ed urbanistica.

IMMOBILI URBANI in PORTO S. ELPIDIO

Gli immobili urbani in Porto Sant'Elpidio via San Filippo oggetto di esecuzione sono :

Immobile 6 : laboratorio artigianale al c. dei fabbr. Fg 22 part.262 sub 2

Immobile 7 : appartamento al c. dei fabbr. Fg 22 part. 262 sub 3

Immobile 8 : appartamento al c. dei fabbr. Fg 22 part. 262 sub 4

Immobile 9 : rimessa al c. dei fabbricati Fg 22 part. 262 sub 5

Essi costituiscono un unico fabbricato avente corte comune a tutte le unità immobiliari.(vedi estratto di mappa)

La costruzione di tale fabbricato è iniziata a seguito rilascio di concessione edilizia successivamente al 22.09.1967 pertanto si rimanda la descrizione nel prossimo punto n° 4.

QUESITO n° 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del costo in sanatoria.

*Alla indicazione dello **stato di possesso** degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso l'Agenzia delle Entrate) ed eventualmente*

di trascrizione (presso l'Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio;

La documentazione urbanistica reperita, in merito agli immobili in Porto Sant' Elpidio viene di seguito descritta:

CONCESSIONE EDILIZIA n° 977 rilasciata il 3.10.1980 per la costruzione di casa colonica ai sigg.ri xxxxxx xxxxx e xxxxxx xxxxx, genitori dell'Esecutato.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 101 rilasciata il 17.05.1982 per la sistemazione ed all'intervento correttivo di terreno agricolo a xxxxxx xxxxx.

RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA Legge n° 47/85 da parte di Vitali Maria del 12.08.1986 prot. 13.932 con integrazione del 13.12.2005 prot. 29.543 per le seguenti opere abusive:

- Ampliamento piano seminterrato uso laboratorio-magazzino-ufficio, realizzazione tettoia;
- Aumento altezza cm 35 nella parte autorizzata a cantina;
- cambio destinazione piano seminterrato da cantina a laboratorio;
- Ampliamento piano terra uso civile abitazione, aumento altezza al piano terra di cm 5;
- Cambio destinazione porzione piano terra da annessi agricoli a civile abitazione;
- Realizzazione balconi;
- Realizzazione del piano sottotetto ad uso soffitta;
- Costruzione n° 3 annessi agricoli;

Al momento non è stata rilasciata nessuna concessione in sanatoria.

L'UTC di Porto Sant'Elpidio ha calcolato che per la sanatoria degli abusi edilizi descritti (Immobili n° 3,6,7,8,9) e il conseguente rilascio della concessione, necessita versare un importo di € 11.772,65 per oneri e € 5.425,10 per oblazione residua, per un totale di € 17.197,75; dovranno inoltre sostenersi spese tecniche per le successive variazioni catastali (si ipotizza un costo di circa € 1.500) che faranno salire la somma necessaria a € 18.697,75.

Al momento pertanto non esiste conformità catastale (planimetrie agli atti), né conformità edilizio-urbanistica dello stato dei luoghi.

Ai fini della ripartizione di detti oneri fra i diversi immobili, si considerano percentuali di incidenza in relazione alla quantità e alla qualità degli abusi da carico di ogni immobile:

Immobile 3 (rimessa e accessori agricoli) : 10 % = 0,1 x 18.697,75 =
€ 1.869,77

Immobile 6 (laboratorio) : 25 % = 0,25 x 18.697,75 = € 4.674,37

Immobile 7 (appartamento verso Est) : 25 % = 0,25 x 18.697,75 =
€ 4.674,37

Immobile 8 (appartamento verso Ovest): 25 % = 0,25 x 18.697,75 =
€ 4.674,37

Immobile 9 (autorimessa): 15 % = 0,15 x 18.697,75 = € 2.804,66

Stato di possesso degli immobili

Gli immobili in Monte Urano secondo dichiarazioni dell' Esecutato sono occupati a titolo gratuito dal sig. xxxxxxx xxxxxx, da data precedente al pignoramento, su concessione non scritta dello stesso xxxxxx xxxxxxxx, cognato.

Gli immobili in Porto Sant'Elpidio sono posseduti come di seguito:

1. Laboratorio artigianale al piano seminterrato: è occupato dalla Ditta xxx xxxxxx xxx il cui Amministratore è xxxxxx xxxx. Detta società produce calzature ed occupa l'immobile in forza di un contratto di locazione iniziato nell'anno 2017 secondo cui è previsto il pagamento di un canone di € 1000 al mese alla proprietà;
2. Appartamento al piano terra rialzato, verso ovest, con soffitta al piano primo: è occupato da xxxxxx xxxxxx (Esecutato) e dalla moglie xxxxxxxx xxxxx;
3. Appartamento al piano terra rialzato, verso est, con soffitta al piano primo: è occupato da xxxxxx xxxxxx, xxxxxxxx di xxxxxx e dalla moglie xxxxxxxx xxxxxxxx;
4. Rimessa al piano seminterrato: viene occupata ed utilizzata da entrambi i fratelli xxxxxx.
5. Rimessa a tettoia con corte per auto ed attrezzature varie, oltre ai pollai: viene occupata ed utilizzata da entrambi i fratelli xxxxxx.

QUESITO n° 5

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

Destinazione urbanistica terreno

I terreni di cui alla presente esecuzione fg 22 particelle 190-394, stante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 20.02.2019 prot. 6800 (allegato agli atti), ricadono in **zona agricola E3. (art. 60 NNTTAA)**;

- detta area non è ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico culturali;
- trattasi di zona inedificabile.

QUESITO n° 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 NCEU 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;

IMMOBILI in MONTE URANO (Immobile 1 e Immobile 2)

Dati catastali attuali

Catasto dei Fabbricati

Intestati

xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritto di piena proprietà di 1/1

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
4	319	28	A/2	3	6 vani	111	340,86
4	319	7	C/6	3	20 mq	23	40,28

Conformità

I dati catastali attuali dei due immobili corrispondono con quelli indicati nel pignoramento. Si riscontra conformità catastale ed urbanistica dello stato dei luoghi.

IMMOBILI in PORTO SANT'ELPIDIO

(Immobile 3, Immobile 6, Immobile 7, Immobile 8, Immobile 9)

Dati catastali attuali

Catasto dei Fabbricati

Intestati Immobile 3

xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per 1/6

xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxx il xxxxx.xxxx diritti di piena proprietà per 5/6

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	395	-	C/6	2	92 mq	97	256,58

Intestati Immobile 6

xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per 167/1000 (1/6)

xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxx il xxxxx.xxxx diritti di piena proprietà per 833/1000

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	2	C/3	2	241 mq	292	896,16

Intestati Immobile 7

xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per **167/1000 (1/6)**

xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti di piena proprietà per **833/1000**

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	3	A/2	3	7 vani	184	506,13

Intestati Immobile 8

xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per **167/1000**

xxxxxx xxxxx n. xxxxxxxxxx il xxxxx.xxxx diritti di piena proprietà per **833/1000 (5/6)**

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	4	A/2	3	7 vani	200	506,13

Intestati Immobile 9

xxxxxx xxxxxxxx n.xxxxxe xxxxx xxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per 167/1000 (1/6)

xxxxxx xxxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti di piena proprietà per 833/1000 (5/6)

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	5	C/6	1	172 mq	179	355,32

Conformità

I dati catastali attuali degli immobili urbani in Porto Sant'Elpidio corrispondono con quelli indicati nel pignoramento. Si riscontrano difformità catastali ed urbanistiche dello stato dei luoghi. Potranno essere risolte a seguito del rilascio della Concessione in sanatoria di cui alla domanda da parte della sig.ra xxxxxx xxxxx presso il Comune di Porto Sant'Elpidio del 12.08.1986 prot. n° 13.932 e integrazione del 13.12.2005 prot. N° 29.543 e progetto a firma del geom. Del Gobbo Pieralberto dell'8.08.2005.

Vale pertanto la seguente distinzione dei fabbricati in Porto Sant'Elpidio:

foglio 22 particella 395 (Autorimessa)

foglio 22 particella 262 sub 2 (Laboratorio)

foglio 22 particella 262 sub 3 (Appartamento)

foglio 22 particella 262 sub 4 (Appartamento)

foglio 22 particella 262 sub 5 (Autorimessa)

Fg	Particella	Conformità urbanistica	Conformità catastale
22	395	NO	SI
22	262 sub 2	NO	SI
22	262 sub 3	NO	NO
22	262 sub 4	NO	NO
22	262 sub 5	NO	SI

Catasto dei Terreni - Comune di Porto Sant'Elpidio

(Immobile 4, Immobile 5)

Intestati Immobile 4

xxxxxx xxxxxxxx n. xxxxx xxxxx xxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per 1/6

xxxxxx xxxxxx n. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti di piena proprietà per 5/6

Fg	Part.	Qualità	CI	Superf. (ha)	RD (€)	RA (€)
22	190	Sem. Irriguo	2	00.00.40	0,35	0,25

Intestati Immobile 5

xxxxxx xxxxxxxxxxxn. xxxxx xxxxx xxxxxxxx il 0x.0x.xxxx diritti di piena proprietà per 1/6

xxxxxxxxxxxxxxxxn. xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx diritti di piena proprietà per 5/6

Fg	Part.	Qualità	CI	Superf. (ha)	RD (€)	RA (€)
22	394	Sem. Irriguo	2	01.12.17	63,36	44,73

Conformità

I dati catastali attuali degli immobili corrispondono con quelli indicati nel pignoramento e con lo stato dei luoghi.

QUESITO n° 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell' esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data della notifica del primo pignoramento trascritto a Fermo in data 24.06.2011 al n° 3099 Reg. Part. e del secondo atto di pignoramento trascritto a Fermo il 17.01.2012 al Reg. Part. n° 365, parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto di esecuzione; si riportano di seguito gli atti di provenienza regolarmente trascritti :

UNITA' NEGOZIALE n° 1

Immobile 1 - comune di Monte Urano

L'appartamento descritto al foglio 4 particella 319 sub 28 proviene al sig. xxxxxx xxxxxx nella intera piena proprietà, in forza di atto di

compravendita a rogito del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 15.11.2006 registrato e trascritto a Fermo in data 23.11.2006 al N° 7.316 Reg. Part.

Immobile 2 - comune di Monte Urano

L'autorimessa descritta al foglio 4 particella 319 sub 7 proviene al sig. xxxxxx xxxxxxxx nella intera piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 15.11.2006 registrato e trascritto a Fermo in data 23.11.2006 al N° 7.316 Reg. Part.

UNITA' NEGOZIALE n° 2

Immobile 3 - comune di Porto Sant'Elpidio

L' autorimessa con corte esclusiva in via San Filippo, descritta al foglio 22 particella **395 (ex 298)** perviene al sig, xxxxxx xxxxxxxx nei diritti di 1/6 di piena proprietà, per successione a xxxxxx xxxxx deceduto il 2 luglio 1986, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e trascritta il 01.07.1987 al N° 3.018 Reg. Part.

La sig.ra xxxxxx xxxxx, xxxxx dell'Esecutato, detiene oggi i restanti diritti di 5/6 indivisi.

Immobile 4 - comune di Porto Sant'Elpidio

Il frustolo di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo descritto al fg. 22 particella **190** perviene al sig, xxxxxx xxxxxxxx nei diritti di 1/6 di piena proprietà, per successione a xxxxxx deceduto il 2 luglio 1986, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e trascritta il 01.07.1987 al N° 3.018 Reg. Part

La sig.ra xxxxxx xxxxx, xxxxx dell'Esecutato, detiene oggi i restanti diritti di 5/6 indivisi.

Immobile 5 - comune di Porto Sant'Elpidio

L' appezzamento di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo descritto al fg. 22 particella **394 (ex 298)** perviene al sig, xxxxxx xxxxxxxx nei diritti di 1/6 di piena proprietà, per successione a xxxxxx xxxxxx deceduto il 2 luglio 1986, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e trascritta il 01.07.1987 al N° 3.018 Reg. Part.

La sig.ra xxxxxx xxxxx, xxxxx dell'Esecutato, detiene oggi i restanti diritti di 5/6 indivisi.

UNITA' NEGOZIALE n° 3

Immobile 6 7 8 9 - comune di Porto Sant'Elpidio

L' appezzamento di terreno in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo descritto al fg. 22 particella **262** perviene al sig. xxxxxx xxxxxxxx nei diritti di 1/6 di piena proprietà, per successione a xxxxxx xxxxxx deceduto il 2 luglio 1986, giusta denuncia registrata a Fermo il 31.12.1986 e trascritta il 01.07.1987 al N° 3.018 Reg. Part.

La sig.ra xxxxxx xxxxx, madre dell'Esecutato, detiene oggi i restanti diritti di 5/6 indivisi.

L'edificazione della particella 262 determina la costituzione degli immobili descritti di seguito:

foglio 22 particella 262 sub 2

foglio 22 particella 262 sub 3

foglio 22 particella 262 sub 4

foglio 22 particella 262 sub 5

Per quanto riguarda gli immobili in Porto Sant'Elpidio si ritiene che le quote in titolarità dell' esecutato non risultano separabili in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). La eventuale divisione produrrebbe una diminuzione di valore della residua parte (quota di proprietà non eseguita) oltre a determinare porzioni di immobile di dubbia funzionalità e di scarsa commerciabilità.

QUESITO n° 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Provenienza immobili

IMMOBILI in MONTE URANO

Sin dal 01.01.1992, l'Immobile 1 e l'Immobile 2 erano entrambi intestati al sig:

xxxxxxx xxxxxx nato a xxxxxxxx il 0x.xx.xxxx proprietario per intero;

in forza dell' **atto di compravendita** notaio Lorenzo Ciuccarelli del 15.04.1971 registrato a Fermo il 19.04.1971 al n° 964 e trascritto il 17.04.1971 al n° 1653 Reg.Part.

Successivamente con **atto di compravendita** notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno del 15.11 2006, registrato e trascritto a Fermo il 23.11.2006 al n° 7316, il sig. xxxxxx xxxxxx nato a Monte Vidon Combatte il 5.09.1947, acquista (proprietà per intero) gli immobili urbani descritti al catasto dei fabbricati di Monte Urano al foglio 4 particella 319 sub 28 e sub 7.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1) Vincoli ed Oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non risultano

- Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

- Altre limitazioni d'uso

Non risultano

2) Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA a favore di xxxxxxx xxxxx xxx, iscritta il 19.07.1997 n° **600 Reg. Part.** per l'importo di € 103.291,38 (duecento milioni di lire) contro xxxxxxx xxxxxxx, gravante per la piena proprietà sugli immobili in Monte Urano (FM) oggetto di esecuzione.

IPOTECA VOLONTARIA a favore della xxxxx xx xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx x xxxxxxxxxxxxxx xxx, iscritta il 03.12.2007 n° **3039 Reg. Part.** per l'importo di € 120.000 contro xxxxxxx xxxxxxx, gravante per la piena proprietà sugli immobili in Monte Urano (FM) oggetto di esecuzione.

IPOTECA GIUDIZIALE a favore della xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx e del xxxox xxxxxxx xxxxxxxxxxxxa x x.x., iscritta il 20.08.2010 n° **1629 Reg.**

Part. per l'importo di € 100.000 contro xxxxxx xxxxxxxx, gravante per la piena proprietà sugli immobili in Monte Urano (FM) oggetto di esecuzione.

IPOTECA GIUDIZIALE a favore della xxxxxxxxxx xxx, iscritta il 16.02.2011 n° 237 Reg. Part. per l'importo di € 90.000 contro xxxxxx xxxxxxxx, gravante per la piena proprietà sugli immobili in Monte Urano (FM) oggetto di esecuzione.

- **Pignoramenti**

ATTO di PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 24.06.2011 al n° 3099 Reg. Part. a favore di xxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x xxx xxxxo xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x x.x., contro xxxxxx xxxxxxxx gravante per la piena proprietà sugli immobili in Monte Urano (FM) oggetto di esecuzione.

ATTO di PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 17.01.2012 al n° 365 Reg. Part. a favore di xxxxxxxxxx xxx , contro xxxxxx xxxxxxxx gravante per la piena proprietà sugli immobili in Monte Urano (FM) oggetto di esecuzione.

Provenienza immobili

IMMOBILI in PORTO SANT'ELPIDIO

Sin dal 01.01.1992, gli immobili 3, 4, 5, 6, 7, 8, e 9 erano intestati ai signori:

xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxx xxxxx xxxxxxxxx il x.xx.xxxx, attuale proprietario per 1/6;

xxxxxx xxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx, attuale proprietaria per 5/6

acquisiti attraverso i seguenti titoli:

- **atto di compravendita** notaio A. Danielli del 25.07.1979 registrato a Fermo il 10.08.1979 e trascritto il 20.08.1979 al n° 3298 Reg.Part.
- Acquirenti: xxxxxx xxxxx (½ piena proprietà) e xxxxxx xxxxx (½ piena proprietà); particelle 100, 101,106, 107, 109, 110, 114 di Ha 4.85.20;
- **successione legittima** di xxxxxx xxxxx deceduto il 2.07.86, trascritta a Fermo il 01.07.1987 al n° 3018 Reg. Part.

eredi: xxxxxx xxxxx per 1/6 piena proprietà, xxxxxx xxxxxxxx per 1/6 piena proprietà, xxxxxx xxxxxx per 1/6 piena proprietà.

- **atto di cessione** diritti notaio Iacopini del 23.01.1990 registrato e trascritto a Fermo il 01.02.1990 al n° 671 Reg. Part.
- (cessione diritti di un 1/6 piena proprietà da xxxxxx xxxxxx x xxxxxx xxxxxx)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1) Vincoli ed Oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non risultano

- Atti di asservimento urbanistico

Non risultano

- Altre limitazioni d'uso

Non risultano

2) Vincoli ed Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

• **Iscrizioni**

IPOTECA GIUDIZIALE a favore della xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x xxx xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x x.x., iscritta il 20.08.2010 n° **1629 Reg. Part.** per l'importo di € 100.000 contro xxxxxx xxxxxxxx, gravante per la piena proprietà di 1/6 sugli immobili in Porto Sant'Elpidio (FM) descritti al foglio 22 particelle 190 e 298, oggetto di esecuzione.

IPOTECA GIUDIZIALE a favore della xxxxxxxxx xxx, iscritta il 16.02.2011 n° **237 Reg. Part.** per l'importo di € 90.000 contro xxxxxx xxxxxxxx, gravante per la piena proprietà di 1/6 sugli immobili in Porto Sant'Elpidio (FM) descritti al foglio 22 con particella 395 al catasto dei fabbricati e al foglio 22 particelle 190 e 394 del catasto dei terreni, oggetto di esecuzione.

• **Pignoramenti**

ATTO di PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 24.06.2011 al n° 3099 Reg. Part. a favore di xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x xxx xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx x xxL., contro xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx per la piena proprietà di 1/6 sugli immobili in Porto Sant'Elpidio (FM) descritti al foglio 22 particelle 190 e 298 del catasto dei terreni, particelle 262 sub 2, sub 3, sub 5, oggetto di esecuzione.

ATTO di PIGNORAMENTO trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 17.01.2012 al n° 365 Reg. Part. a favore di xxxxxxxxx xxx , contro xxxxxx xxxxxxxx gravante per la piena proprietà di 1/6 sugli

immobili in Porto Sant'Elpidio (FM) descritti al foglio 22 con particella 395 al catasto dei fabbricati e al foglio 22 particelle 190 e 394 del catasto dei terreni, particelle 262 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 del catasto dei fabbricati, oggetto di esecuzione.

QUESITO n° 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;

STIMA

Criterio e procedimento estimativo : IMMOBILE 1

La stima viene eseguita, secondo il criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento sintetico, mediante il raffronto con immobili simili o analoghi a prezzo noto.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli Standard internazionali di valutazione (IVS) e europei per cui il “*valore di mercato rappresenta l'ammontare stimato al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere compravenduto*”

tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il procedimento sintetico adottato tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, intrinseche ed estrinseche e del loro contributo nella formazione del valore.

Per i fabbricati si è operato pertanto attraverso le seguenti fasi:

- calcolo della superficie commerciale (parametro di confronto mq di superficie lorda esterna);
- attribuzione all'immobile oggetto di stima del prezzo unitario in relazione alle caratteristiche descritte, tenendo conto del mercato immobiliare di immobili simili

Il valore di mercato dei fabbricati risulta pari al prezzo unitario (€/mq) riferito alla superficie commerciale espressa in mq.

Per i terreni il prezzo unitario, attribuito secondo l'andamento di mercato dei terreni agricoli, viene riferito alla superficie catastale delle particelle, ugualmente espressa in mq, tenendo conto delle caratteristiche tramite coefficienti di differenziazione.

Comparazione di mercato e prezzo unitario (€/mq) dei fabbricati e dei terreni

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio (Servizio di pubblicità Immobiliare);

Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato immobiliare;

OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

STIMA IMMOBILE 1 (fg. 4 particella 319 sub 28)

Appartamento in Monte Urano, via Marco Polo n° 26

La superficie commerciale comprende la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile; si calcola sommando alla prima le seconde in base ai loro rapporti di mercato. La superficie commerciale si basa naturalmente sulla superficie reale, non misurata direttamente, dedotta dalle planimetrie catastali. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano localmente da segmento a segmento di mercato in base alle contingenze di mercato. Nel caso di specie si ha:

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Appartamento al 3° Piano	Esterna lorda (*)	106	1,00	106,00
Balconi		12	0,50	6,00
Totale superficie commerciale (mq)				112,00

(*) per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitata da elementi verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Linee guida ABI dicembre 2015)

Sulla base delle indagini di mercato esperite, tenuto conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'appartamento, ai fini della valutazione, si ritiene congruo considerare un prezzo unitario di € 1.000/mq. Si calcola quindi:

Valore Immobile 1 = mq 112,0 x 1.000 €/mq = € 112.000

STIMA IMMOBILE 2 (fg. 4 particella 319 sub 7)

Autorimessa in Monte Urano, via Marco Polo

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
---------------------	-------------------	------------------	--------------------------------	------------------------------

Autorimessa al piano seminterrato	Esterna lorda (*)	23	0,60	13,80
Totale superficie commerciale (mq)				13,80

Si calcola quindi:

Valore Immobile 2 = mq 13,80 x 1.000 €/mq = € 13.800

DETRAZIONI AL VALORE (Immobile 1 e Immobile 2)

Agli importi suddetti importi vanno sottratte le spese condominiali insolute pari a € 10.450,65 come si rileva dal rendiconto dell'Amministratore xxxxxxxxx xxx, di xxxxxxxxxxxx xxxxxx e x di Fermo (allegato).

Pertanto: € (112.000 + 13.800) – 10.450,61 = 115.349,39 €

Valore reale Immobile 1+ Valore reale Immobile 2 = 115.349,39 €

arrotondato **€ 115.000**

Quota Esecutato 1/1 = € 115.000

STIMA IMMOBILE 3 (fg. 22 particella 395)

Rimessa attrezzi ed auto al piano terra, a tettoia, con due accessori adibiti a pollai, in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Prezzo unitario €/mq	Valore
Rimessa auto e attrezzi a tettoia	Esterna lorda	74	110	8.140
Pollai	Esterna lorda	18	60	1.080

Corte (terreno)	Catastale	326	12	3.912
VALORE Immobile 3			€	13.132

Valore Immobile 3 = € 13.132

Detrazioni al valore (abusi edilizi e spese tecniche) = € 1.869,77

Valore reale Immobile 3 = (13.132 – 1.869,77) = 11.262,23 €

Quota Esecutato = 1/6 = € 1.877

arr.to **€ 1.900**

STIMA IMMOBILE 4 (fg. 22 particella 190)

Frustolo di terreno agricolo

Nella mappa catastale detta particella, della superficie di appena 40 mq, oggi costituisce porzione della strada San Filippo in Porto Sant'Elpidio a seguito ampliamento. **Non si ritiene pertanto necessaria la stima dell'immobile in quanto non commerciabile.**

STIMA IMMOBILE 5 (fg. 22 particella 394)

Appezamento di terreno agricolo

in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo, contiguo alla particella 262 e 395. Ha una superficie catastale di mq 7.217. Si ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di €/mq 10. Detto prezzo viene moltiplicato per la superficie catastale. Si ha quindi:

Valore reale Immobile 5 = mq 7.217x 10 €/mq = € 72.170

Quota Esecutato = 1/6 = € 12.028

arr.to **€ 12.000**

STIMA IMMOBILE 6 (fg. 22 particella 262 sub 2)

Laboratorio artigianale per la produzione di calzature con corte comune agli altri subalterni e cabina elettrica esterna. E' posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è porzione, ubicato in via San Filippo di Porto Sant'Elpidio n° 19/3

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Laboratorio artigianale	Esterna lorda	264	0,6	158,4
Totale superficie commerciale (mq)				158,4

Si ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di **1.100 €/mq**
 Detto prezzo viene moltiplicato per la superficie commerciale. Si ha quindi:

Valore Immobile 6 = mq 158,4 x 1.100 €/mq = € 174.240

Detrazioni al valore: (abusi e spese tecniche) = € 4.674,37

Valore reale Immobile 6 = (174.240 – 4.674,37) = **169.565,63 €**

Quota Esecutato = 167/1000 = **€ 28.317**

arr.to **€ 28.000**

STIMA IMMOBILE 7 (fg. 22 particella 262 sub 3)

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano,
porzione est del fabbricato ubicato in via San Filippo di P.S.Elpidio al n° 19/2

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Appartamento	Esterna lorda	140	1	140
Balconi		32	0,5	16

Soffitta stato grezzo	Esterna lorda	151	0,25	38,25
Totale superficie commerciale (mq)				194,25

Si ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di **1.100 €/mq**.
Detto prezzo viene moltiplicato per la superficie commerciale. Si ha quindi:

Valore Immobile 7 = mq 194,25 x 1.100 €/mq = € 213.675

Detrazioni al valore: (abusi e spese tecniche) = € 4.674,37

Valore reale Immobile 6 = (213.675 – 4.674,37) = **209.000,63 €**

Quota Esecutato = 167/1000 = € 34.903

arr.to € 35.000

STIMA IMMOBILE 8 (fg. 22 particella 262 sub 4)

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano,

porzione ovest del fabbricato ubicato in via San Filippo n° 19/2 di P.S.Elpidio

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Appartamento	Esterna lorda	149	1	149
Balconi		39	0,5	19,5
Soffitta stato grezzo	Esterna lorda	158	0,25	39,5
Totale superficie commerciale (mq)				208

Si ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di 1.100 €/mq.
Detto prezzo viene moltiplicato per la superficie commerciale. Si ha quindi:

Valore Immobile 8 = mq 208 x 1.100 €/mq = € 228.800

Detrazioni al valore: (abusi e spese tecniche) = € 4.674,37

Valore reale Immobile 6 = $(228.800 - 4.674,37) = 224.125,63 \text{ €}$

Quota Esecutato = $167/1000 = \text{€ } 37.429$

arr.to **€ 37.000**

STIMA IMMOBILE 9 (fg. 22 particella 262 sub 5)

Autorimessa al piano seminterrato attigua e comunicante con il laboratorio del fabbricato in via San Filippo n° 19/3 di Porto Sant'Elpidio di cui ne costituisce porzione

Destinazione	Sup. reale	Sup. (mq)	Coefficiente mercantile	Sup. parametrata (mq)
Autorimessa a tettoia	Esterna lorda	172	0,3	51,6
Totale superficie commerciale (mq)				51,6

Si ritiene congruo applicare un prezzo medio unitario di 1.100 €/mq. Detto prezzo viene moltiplicato per la superficie commerciale. Si ha quindi:

Valore Immobile 9 = mq 51,6 x 1.100 €/mq = € 56.760

Detrazioni al valore: (abusi e spese tecniche) = € 4.674,37

Valore reale Immobile 6 = $(56.760 - 2.804,66) = 53.955,34 \text{ €}$

Quota Esecutato = $167/1000 = \text{€ } 9.010$

arr.to **€ 9.000**

RIEPILOGO VALORI

N° Im.	Lotto	Tipologia immobile	Valore Ordinario €	Detrazioni per sanatoria abusi, spese tecniche o spese condominiali insolite €	VALORE reale immobile €	QUOTA Esecutata €	VALORE QUOTA Esecutata <u>Arrotolata</u> €
1	A	Appartamento	112.000	10.450,65	115.349	1/1	115.000
2		Autorimessa	13.800				
3	B	Rimessa auto, attrezzi e pollai a tettoia, con corte	13.132	1.869,77	11.262	1/6	1.900
4		Terreno part. 190	-	-	-	-	-
5	B	Terreno agricolo part. 394	72.170	-	72.170	1/6	12.000
6	C	Laboratorio artigianale	174.240	4.674,37	169.565	167/1000	28.000
7	D	Appartamento primo piano e soffitta (sub 3)	213.675	4.674,37	209.000	167/1000	35.000
8	E	Appartamento primo piano e soffitta (sub 4)	228.800	4.674,37	224.125	167/1000	37.000
9	F	Autorimessa a tettoia piano seminterrato	56.760	2.804,66	53.955	167/1000	9.000

QUESITO n° 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;

Ai fini della vendita si individuano **6 lotti: “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”,**
così costituiti:

LOTTO A (diritti di 1/1) di piena proprietà su:

- **Appartamento in Monte Urano**, via Marco Polo n° 26, al terzo piano, (Immobile **1** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 111 (cons. 6 vani), proprietà Esecutato1/1, descritto fg 4 particella 319 sub 28 al catasto dei fabbricati;
- **Autorimessa in Monte Urano**, via Marco Polo n° 26 al piano sottostrada (Immobile **2** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 23, proprietà Esecutato 1/1, descritta fg 4 particella 319 sub 7 al catasto dei fabbricati ;

VALORE TOTALE LOTTO A : € (125.800 – 10.450,65) €115.349

arr.to € 115.000

QUOTA ESECUTATO : € 115.000

LOTTO B (diritti di 1/6) di piena proprietà su:

- **Rimessa attrezzi e pollai a tettoia in Porto Sant'Elpidio con corte**, via San Filippo n° 19/2, (Immobile **3** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 97, proprietà Esecutato 1/6, descritta fg. 22 particella 395 catasto dei fabbricati; valore immobile € 11.262; confini: particella 394.

- **Terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio**, via San Filippo, (Immobile **5** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 7.217, proprietà Esecutato1/6, descritta fg. 22 **particella 394** del catasto dei terreni; valore € 72.170; confini: particelle 262, 173, 375, 299.

VALORE TOTALE LOTTO B : € (11.262 + 72.170) = € 83432

QUOTA ESECUTATO : € 13.905 arr.to € 13.900

LOTTO C (diritti di 167/1000) di piena proprietà su:

Laboratorio artigianale in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n° 19/3, per la produzione di calzature con corte comune agli altri subalterni, posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è porzione, (Immobile **6** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 292, proprietà Esecutato 167/1000, descritta fg. 22 particella 262 sub 2 al catasto dei fabbricati;

TOTALE VALORE LOTTO C : € (174.240 – 4.674,37) = €169.565

QUOTA ESECUTATO : € 28.317 arr.to € 28.000

LOTTO D (diritti di 167/1000) di piena proprietà su:

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n° 19/2, con corte comune agli altri subalterni, (Immobile **7** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 184 (cons. 7 vani), proprietà Esecutato 167/1000, descritta fg. 22 particella 262 sub 3 catasto dei fabbricati;

VALORE TOTALE LOTTO D : € (213.675 – 4.674,37) = €209.000

QUOTA ESECUTATO : € 34.903 arr.to € 35.000

LOTTO E (diritti di 167/1000) di piena proprietà su:

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n° 19/2, con corte comune agli altri subalterni, (Immobile **8** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 200 (cons. 7 vani), proprietà Esecutato 167/1000, descritta fg. 22 particella 262 sub 4 catasto dei fabbricati;

VALORE TOTALE LOTTO E : € (228.800 – 4.674,37) = €224.125

QUOTA ESECUTATO : € 37.428 arr.to € 37.000

LOTTO F (diritti di 167/1000) di piena proprietà su:

Autorimessa al piano seminterrato in Porto Sant'Elpidio, via San Filippo n° 19/3, con corte comune agli altri subalterni, (Immobile **9** nella presente perizia) della superficie catastale di mq 179, proprietà Esecutato 167/1000, descritta fg. 22 particella 262 sub 5 catasto dei fabbricati;

VALORE TOTALE LOTTO F : € (56.760 – 2.804,66) = €53.955

QUOTA ESECUTATO : € 9.010 arr.to € 9.000

QUESITO n° 13

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

Si riportano in allegato la documentazione fotografica degli immobili e le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

QUESITO n° 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

VENDITA IMMOBILIARE (Manifesto d'asta)

LOTTO A (DIRITTI DI 1/1 di piena proprietà su appartamento e autorimessa in Monte Urano – Immobile 1 e Immobile 2)

1. appartamento in Monte Urano via Marco Polo n° 26 sito al terzo piano di una palazzina elevata 5 piani fuori terra con piano seminterrato. Il fabbricato è stato edificato circa 50 anni fa con struttura portante in c.a, solai in latero cemento, prospetti a faccia vista.

Vi si accede facilmente dalla strada provinciale Monteuranese.

L'appartamento ha una superficie catastale di mq 111 ed è costituito da 5 locali principali oltre al WC e due balconi verso est; nel condominio non è presente l'ascensore. Impianto termico autonomo. Buono lo stato manutentivo generale.

2. autorimessa al piano primo sottostrada nella medesima palazzina in via Marco Polo n° 26 di Monte Urano. Ha una superficie lorda (esterna) di mq 23. L'accesso può avvenire internamente dal vano scala del condominio oppure dalla serranda esterna.

Gli immobili risultano descritti al Catasto dei fabbricati come di seguito”

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
4	319	28	A/2	3	6 vani	111	340,86
4	319	7	C/6	3	20 mq	23	40,28

Attualmente i due immobili risultano occupati da terzi in forza di un accordo verbale con la proprietà.

Valore di mercato complessivo del **LOTTO “A” pari a € 115.000**

QUOTA ESECUTATO: € 115.000

LOTTO B (DIRITTI DI 1/6 di piena proprietà su autorimessa con corte e accessori (pollai) in Porto Sant' Elpidio via San Filippo – Immobile 3 e Immobile 5)

1. rimessa a tettoia con relativa corte avente struttura portante in ferro e copertura in lamiera. Viene utilizzata per rimessa attrezzi e auto; si riscontrano nella corte due accessori/pollai, catastalmente compresi nell'unità immobiliare e rappresentati in mappa, costruiti in maniera precaria con lamiere in ferro, così come le coperture, e legno.
2. appezzamento di terreno agricolo in Porto Sant'Elpidio. E' facilmente accessibile dalla strada San Filippo, pianeggiante; terreno di medio impasto tendente allo sciolto; al momento del sopralluogo appare ben lavorato, senza erbe infestanti e in attesa di coltivazione. La superficie catastale è di mq 7.217.

Gli immobili risultano descritti al Catasto dei fabbricati e dei terreni, come di seguito”

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	395	-	C/6	2	92 mq	97	256,58

Fg	Part.	Qualità	Cl	Superf. (ha)	RD (€)	RA (€)
22	394	Sem. Irriguo	2	0.72.17	63,36	44,73

L'uso dei due immobili avviene in comune tra i fratelli xxxxxx xxxxxx ed xxxxxx.

Valore di mercato complessivo del **LOTTO “B”** pari a € (11.262 + 72.170) = € 83.432

QUOTA ESECUTATO: € 13.900

LOTTO C (DIRITTI DI 167/1000 di piena proprietà su Laboratorio artigianale in Porto Sant'Elpidio via San Filippo -Immobile 6

E' un laboratorio artigianale per la produzione di calzature con corte comune agli altri subalterni. E' posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è porzione, ubicato in via San Filippo di Porto Sant'Elpidio n° 19/3; ai piani superiori (piano T rialzato e piano primo), raggiungibili da scale interne, figurano le unità abitative con relative soffitte (immobile 7 e immobile 8). Il laboratorio ha una superficie catastale di mq 241; pavimenti in gress, infissi in alluminio, con servizi, uffici e cabina elettrica esterna.

Attualmente è occupato dalla Ditta che produce calzature.

L'immobile risulta descritto al Catasto dei fabbricati, come di seguito:

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	2	C/3	2	241 mq	292	896,16

Il fabbricato che lo contiene ha struttura in cemento armato e copertura con manto di coppi; solai in latero cemento e prospetti intonacati. Realizzato nel 1980 (concessione edilizia del 3 ottobre 1980) come casa colonica, nel tempo ha subito trasformazioni fino alla definizione dello stato attuale.

Discreto lo stato di conservazione e manutentivo.

Valore di mercato complessivo del **LOTTO "C"** pari a € 169.565

QUOTA ESECUTATO: € 28.000

LOTTO D (DIRITTI DI 167/1000 di piena proprietà su appartamento in Porto Sant'Elpidio via San Filippo -Immobile 7

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, porzione est del fabbricato ubicato in via San Filippo di Porto Sant' Elpidio al n° 19/2 costituito dal laboratorio artigianale (Immobile 6 descritto in precedenza) e da altro appartamento al piano terra con soffitta al primo piano (Immobile 8). Si rilevano 5 locali principali, oltre a tre balconi. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno. Ha una superficie catastale totale di mq 184, e di mq 176 escluse le aree scoperte. Buono lo stato di conservazione e manutentivo.

La soffitta è allo stato grezzo, senza intonaco e senza pavimento; contrariamente a quanto riportato nella planimetria la soffitta non risulta divisa dalla soffitta della particella 262 sub 4.

L'immobile risulta descritto al Catasto dei fabbricati, come di seguito:

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)22
22	262	3	A/2	3	7 vani	184	506,13

Attualmente è occupato dal sig xxxxxx xxxxxx.

Valore di mercato complessivo del **LOTTO "D"** pari a € 209.000

QUOTA ESECUTATO: € 35.000

LOTTO E (DIRITTI DI 167/1000 di piena proprietà su appartamento in Porto Sant'Elpidio via San Filippo -Immobile 8

Appartamento al piano terra rialzato con soffitta al primo piano, porzione ovest del fabbricato ubicato in via San Filippo n° 19/2 di P.S.Elpidio costituito dal laboratorio artigianale (Immobile 6 descritto in precedenza) e da altro appartamento al piano terra con soffitta al primo piano (Immobile 7). Si rilevano 5 locali principali, oltre a tre balconi.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni in legno.

Ha una superficie catastale di mq 200, di mq 192 escluse le aree scoperte. Buono lo stato di conservazione e manutentivo. La soffitta è allo stato grezzo, senza intonaco e senza pavimento; contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale, la soffitta non risulta divisa dalla soffitta della particella 262 sub 3.

L'immobile risulta descritto al Catasto dei fabbricati, come di seguito:

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)22
22	262	4	A/2	3	7 vani	200	506,13

Attualmente è occupato dal sig xxxxxx xxxxxxx.

Valore di mercato complessivo del **LOTTO “E”** pari a € 224.125

QUOTA ESECUTATO: € 37.000

LOTTO F (DIRITTI DI 167/1000 di piena proprietà su autorimessa in Porto Sant'Elpidio via San Filippo -Immobile 9

Autorimessa al piano seminterrato del fabbricato in via San Filippo n° 19/3 di Porto Sant'Elpidio di cui ne costituisce porzione. Consiste in un volume a ridosso di un muro di contenimento in cemento armato comunicante con il laboratorio artigianale (Immobile 6); ha copertura a tettoia in ferro e materiale plastico, pavimento in ceramica e “betonella” da esterni in cemento. La superficie catastale è di mq 179.

L' immobile risulta descritto al Catasto dei fabbricati, come di seguito:

Fg	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Cons.	Sup Cat.le Totale (mq)	RC (€)
22	262	5	C/6	1	172 mq	179	355,32

Attualmente viene utilizzata dai fratelli xxxxxx e dalla Ditta affittuaria del laboratorio artigianale.

Valore di mercato complessivo del **LOTTO “F” pari a € 53.955**

QUOTA ESECUTATO: € 9.000

QUESITO n° 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:

Si riporta in allegato una versione della perizia di stima per la protezione dei dati personali, senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale di soggetti terzi.

QUESITO n° 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567II co.c.p.c in modalità telematica 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).

Il sottoscritto nominato Esperto stimatore, ha svolto le operazioni di verifica e controllo della completezza documentale del fascicolo dell'esecuzione di cui all'art 567 comma 2 c.p.c.

Allega alla presente Relazione il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico assunto.

Fermo li 22.08.2019

L'Esperto Estimatore

Dott. Agr. Marco Scotucci

ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure catastali e planimetrie immobili in Monte Urano
3. Visure catastali e planimetrie immobili in Porto Sant'Elpidio
4. Ispezione Ipotecaria su Veroli Umberto
5. Certificato destinazione urbanistica terreni in Porto Sant'Elpidio
6. Concessione edilizia n° 977 del 03.10.1980 Porto Sant'Elpidio
7. Licenza edilizia n° 504 del 15.3.1967 Monte Urano
8. Abitabilità immobili in Monte Urano
9. Concessione in sanatoria (non rilasciata) immobili P.Sant'Elpidio
10. Quotazioni immobiliari OMI
11. Foto
12. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali periziati
13. Relazione in versione protezione dati personali