

Via Garibaldi, 99 - 63839 Servigliano (FM)
tel: 0734759265 • email: epm.studio@gmail.com
cell: 3476752617 • pec: edoardo.paternesimeloni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. Imm. R.G. n. 65/2018

PROMOSSA DA: **D'AMBROSIO MASSIMO**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN PORTO SANT'ELPIDIO (FM), VIA MILANO n. 104**

Con provvedimento del 15/06/2022, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Lucia Rocchi nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 65/2018 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 28/03/2023. Ricevuto e accettato in data 17/06/2022 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 13/10/2022 il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di stima censito, alla data di tale sopralluogo, al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Fg. 26 – Part. 408 – Sub. 10 (appartamento al piano secondo e cantina al piano seminterrato). **Successivamente ai controlli effettuati dal sottoscritto C.T.U. il censimento catastale dell'immobile in oggetto è risultato variato e dunque attualmente censito al Fg. 26 – Part. 408 – Sub. 24 (appartamento al piano secondo) e Sub. 25 (cantina al piano seminterrato)**, con **Variazione del 10/01/2023** pratica n. AP0001392 in atti dal 11/01/2023 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.85719.10/01/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1392.1/2023) come riportato nelle visure catastali allegate (Allegato B). Si è dato inizio alle operazioni peritali il 13/10/2022 alle ore 15:30 (Allegato E). Presenti al momento del sopralluogo sul posto con lo scrivente:

1) il sig. OMISSIS (esecutato e proprietario dell'immobile oggetto di tale perizia), il quale è rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 16:30;

2) l'avv. Brunori Francesca (per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche).

Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, "esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati" in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): "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;"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Situazione aggiornata al 09/02/2023

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio – Catasto Fabbricati

Immobili nel comune di: **PORTO SANT'ELPIDIO** Codice: **G921**

Elenco Immobili (ex Fg. 26 – P.lla 408 – Sub. 10)

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
26	408	24	VIA MILANO n. 104 Piano 2		A02	04	6 vani	R.Euro: 361,52	
26	408	25	VIA MILANO n. 104 Piano S1		C02	03	18 mq	R.Euro: 50,20	

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Confini:

- Nord, affaccio su esterno;
- Est, affaccio su esterno (Via Milano);
- Sud, aderenza a diversa proprietà condominiale;
- Ovest, affaccio su esterno.



Estratto di mappa catastale

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1997

(RISULTANTE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO - AD OGGI VARIATA)

Foglio 26 - P.Ila 408 - Sub. 10 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Data presentazione: 12/05/1997 - Data: 12/10/2022 - n. T284690 - Richiedente: PTRDRD62517C070Y

MOD. BN (C.E.U.)
LIRE 500

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORTO S. ELPIDIO via MILANO civ. 104

PIANO SECONDO H = 2,80

PIANO SEMINTERATO H = 1,80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Classe Fabbricato - Situazione al 12/10/2022 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) - Foglio 26 - P.Ila 408 - P.Illa 408 - Subaltemo 10 - VIA MONTICELLI 104/Piano 2-31

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata da <u>GEOMETRA TORRESI GIUSEPPE</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Richiesta di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>GEOMETRA TORRESI GIUSEPPE</u>		12 MAG 1997
Data presentazione <u>12/05/1997</u> - Data: <u>12/10/2022</u>	Numero di foglio <u>26</u> - n. <u>104</u>		<u>E01042</u>
Formato di acquisizione <u>10</u>	data <u>12/10/2022</u>		

Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico anno 1997

(RISULTANTE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO - AD OGGI VARIATI)

Foglio 26 - P.IIa 408 | Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Data presentazione: 12/05/1997 - Data: 09/02/2023 - n. T412428 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
R. - Catasto - 493

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.		del	
PORTO S. ELPIDIO			26	408	52392		16/03/1994	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
408	1-3							SOPPRESSA
	4	VIA MILANO		104				CORTE B. N. C. A. T. U. S. S.
	5	VIA MILANO		104				VANU SCALA E MERESI
								ALPS I E P.T. COMUNI A. S. S. B.
								DA G. A. 4
	6	VIA MILANO		104	P. 5A			ABITAZIONE
	7	VIA MILANO		104	P. 5A			ABITAZIONE
	8	VIA MILANO		104	P. 5A			ABITAZIONE
	9	VIA MILANO		104	P. 5A			ABITAZIONE
	10	VIA MILANO		104	P. 2A			ABITAZIONE
	11	VIA MILANO		104	P. 2A			ABITAZIONE
	12	VIA MILANO		104	P. 3			ABITAZIONE
	13	VIA MILANO		104	P. 3			ABITAZIONE
	14	VIA MILANO		104	P. 3			ABITAZIONE
	15	VIA MILANO		104	P. 5A			GARAGE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo E01042

12 MAG. 1997

Espositore:
Merloni Ernesto



Planimetria non valida. Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 12/05/1997 - Data: 09/02/2023 - n. T412428 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

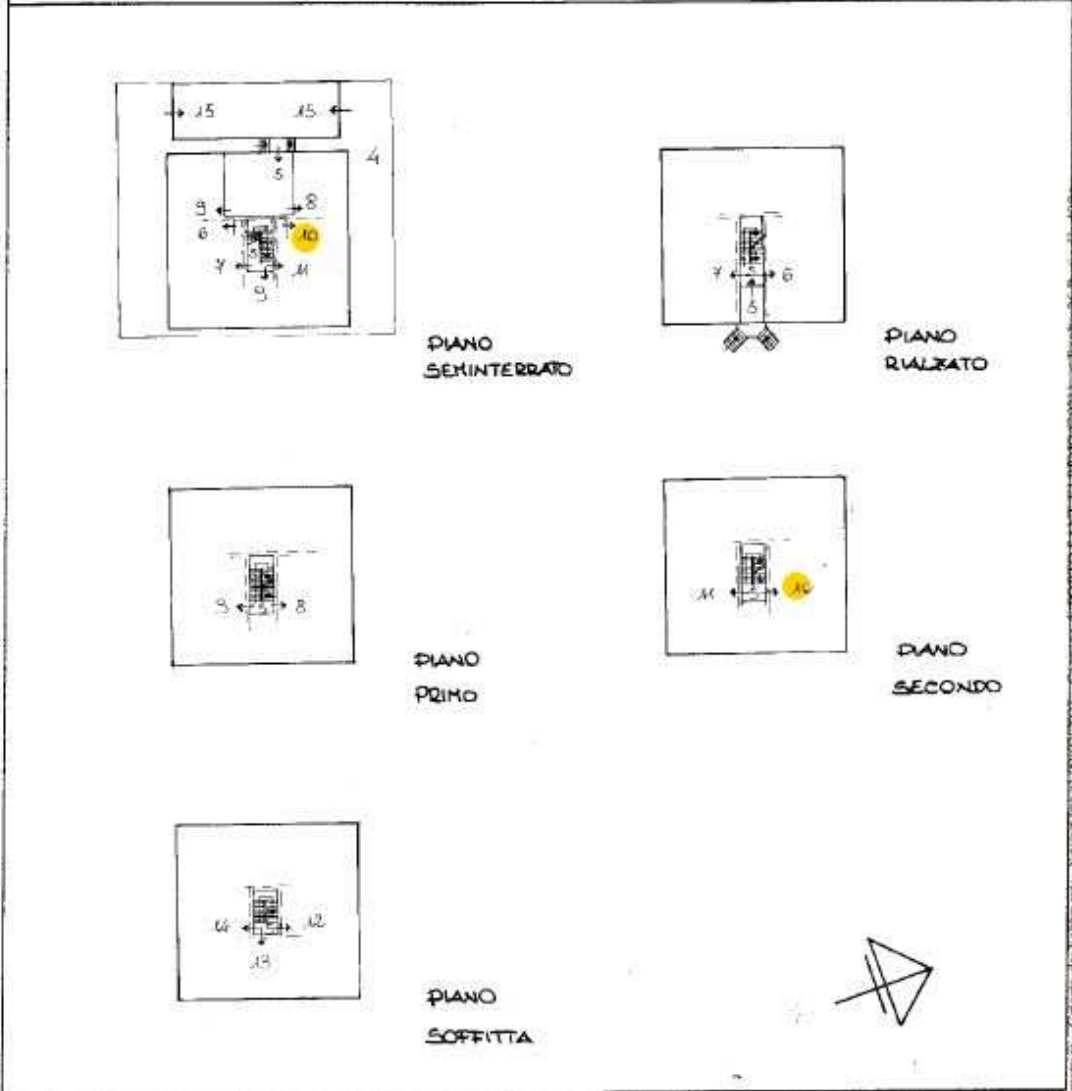
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>PORTO S. ELPIDIO</u>		<u>26</u>	<u>408</u>	<u>52392</u>	<u>16/03/1994</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo E01042 L'operatore [Signature]

Planimetria non autorizzata a sostituire il presente mod. EP/2 prot. [Signature]

Data presentazione 12/05/1997 - Data 09/02/2023 - n. T412428 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Il TECNICO
Geom. Giuseppe Torcesi
data 12/05/1997
n. 289
[Stampa]



MODULARIO
F. - Catastro - 431



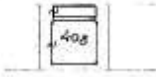
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>PORTO S. ELPIDIO</u>	C.T. Sez. Fgl. Mapp.
Via/piazza <u>VIA MILANO</u> n. <u>104</u>	C.E.U. Sez. Fgl. <u>26</u> Mapp. <u>408</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>52382</u> del <u>16/03/1994</u>
	

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo E0102

L'operatore

IL TECNICO

Geom. Giuseppe Torti
 della
 N. 289
 Epidio a Mare



Planimetria beneduce il presente mod. EP/1 prot.

Data presentazione 12/05/1997 - Data 09/02/2023 - n. T412428 - Richiedente: Telematico

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(310x297) - Formato stampa richiesto: A4(310x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catastro dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2023 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO(G921) - < Foglio 26 Particella 408 >

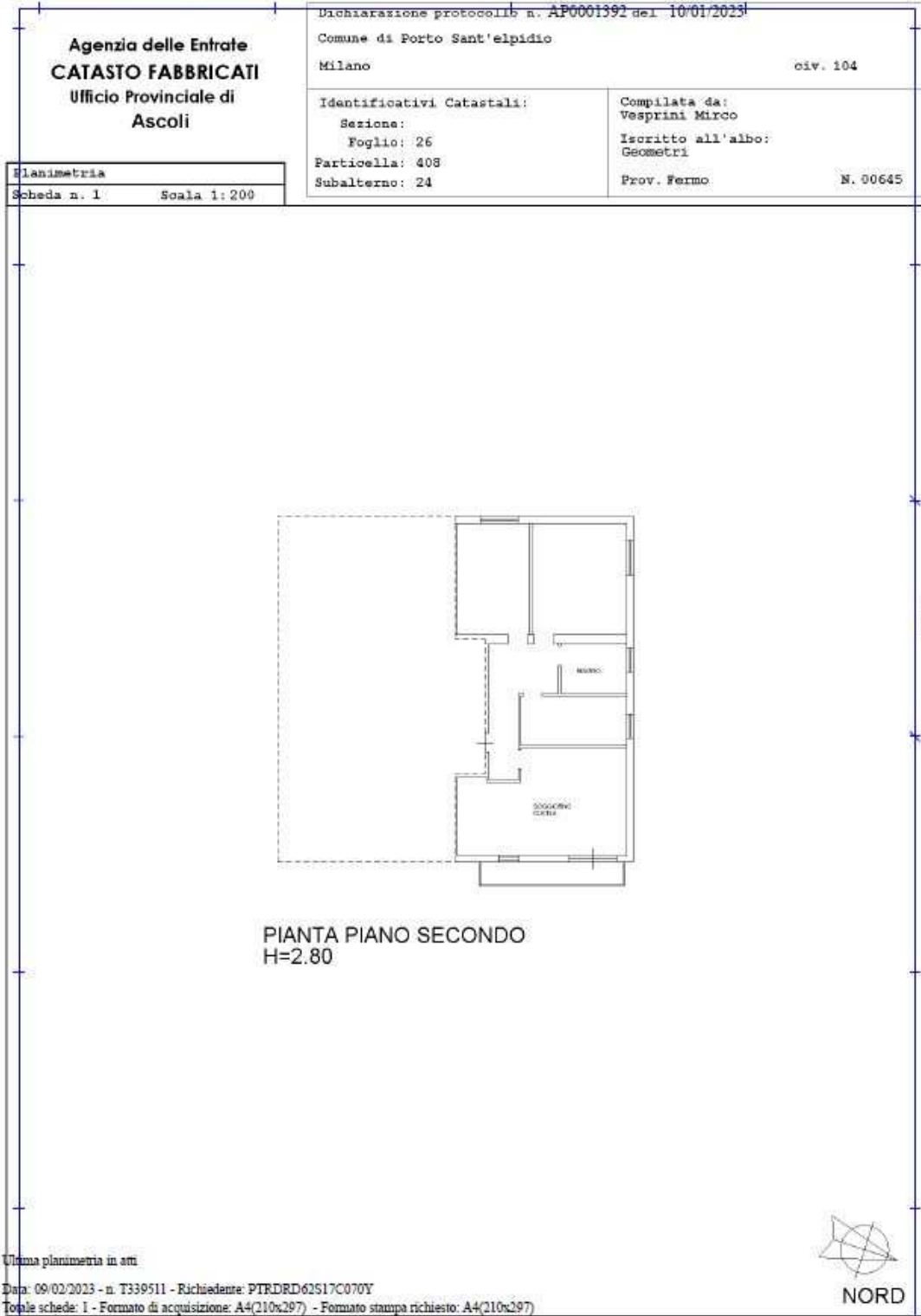


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 2023

(POST VARIAZIONE CATASTALE DEL 10/01/2023)

Foglio 26 - P.IIa 408 - Sub. 24 - (Appartamento) - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Data: 09/02/2023 - n. T339511 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 2023

(POST VARIAZIONE CATASTALE DEL 10/01/2023)

Foglio 26 - P.lla 408 - Sub. 25 - (Cantina) - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Data: 09/02/2023 - n. T423751 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0001392 del 10/01/2023	
	Comune di Porto Sant'elpidio Milano cir. 104	
Planimetria scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Vesprini Mirco
	Sesione: Foglio: 26 Particella: 408 Subalterno: 25	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo N. 00645

PIANTA PIANO PRIMO SEMINTERRATO
H=1.80

Ultima planimetria in atti

Data: 09/02/2023 - n. T423751 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

NORD

Casato dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2023 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO(G921) - < Foglio 26 - Particella 408 - Subalterno 25 >
VIA MILANO n. 104 Piano S1

Elenco subalterni ed Elaborato planimetrico anno 2023

(POST VARIAZIONE CATASTALE DEL 10/01/2023)

Foglio 26 - P.IIa 408 | Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

N.b.: Nel presente elaborato planimetrico risulta errata l'indicazione del piano del Sub. 24 (appartamento). Nello specifico infatti, doveva essere indicato correttamente con il n. 2 e non invece erroneamente con il n. 3 come nell'immagine.



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/02/2023
Ora: 12:03:33
Numero Pratica: T200281
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

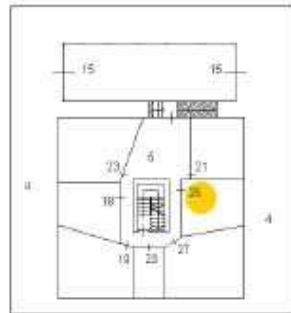
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det:	
PORTO SANT'ELPIDIO		26	408			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	VIA MILANO	104	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. (CORTE)
5	VIA MILANO	104	S1-1 - 2-3	4		BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB.(SCALE E INGRESSO)
11	VIA MILANO	104	S1-2			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (SOPPRESSO)
12	VIA MILANO	104	3			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
13	VIA MILANO	104	3			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
14	VIA MILANO	104	3			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
15	VIA MILANO	104	T			GARAGE
16	VIA MILANO	104	T			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
17	VIA MILANO	104	S1			MAGAZZINO
18	VIA MILANO	104	T			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
19	VIA MILANO	104	S1			MAGAZZINO
20	VIA MILANO	104	1			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
21	VIA MILANO	104	T			MAGAZZINO
22	VIA MILANO	104	1			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
23	VIA MILANO	104	S1			MAGAZZINO
24	VIA MILANO	104	3			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
25	VIA MILANO	104	S1			MAGAZZINO
26	VIA MILANO	104	3			APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE (COSTITUITO)
27	VIA MILANO	104	S1			MAGAZZINO (COSTITUITO)

Visura telematica

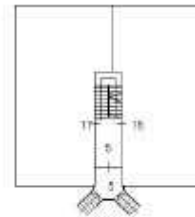
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Vesprini Mirco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Fermo	N. 00645

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

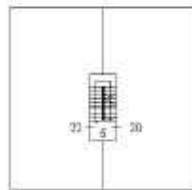
Comune di Porto Sant'elpidio	Protocollo n. AP0001393 del 10/01/2023
Sezione: Foglio: 26 Particella: 408	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



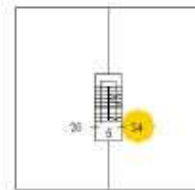
Pianta Piano S1



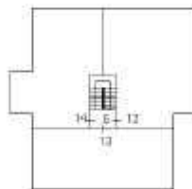
Pianta Piano Terra



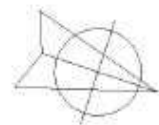
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Pianta Piano Terzo



NORD

Ultima planimetria in atti

Tutta la documentazione grafico catastale riportata alle pagine precedenti in stralcio, sarà regolarmente allegata in formato pdf al presente elaborato (Allegati C – D).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione (appartamento ad uso abitativo) ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale composto da n. 4 piani fuori terra (di cui uno sottotetto) ed un piano seminterrato. L'abitazione, con accesso da androne condominiale, ha una superficie utile lorda calcolata di **mq. 102,40** ed è così suddivisa: ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, camera matrimoniale, n. 2 camerette e bagno; completa la proprietà un balcone con superficie utile lorda di **mq. 6,20** (lato est dell'appartamento, con affaccio su Via Milano) ed una cantina, situata al piano seminterrato (e alla quale si accede mediante porticina d'ingresso situata nel sottoscala condominiale), avente superficie utile lorda pari a **mq. 20,80**.

L'immobile si trova, come già citato, in Via Milano n. 104 a Porto Sant'Elpidio (FM) in una zona, definita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate) come "PERIFERICA D1"; tale zona risulta comunque completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista inoltre circa 2,5 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio e , dalla stazione ferroviaria dello stesso Comune.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame ha una struttura in cemento armato di forma rettangolare, elevata a tre piani fuori terra oltre al sottotetto, con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoncini di cotto del tipo faccia vista; la copertura è a falde inclinate in latero-cemento con copertura in coppi di cotto. Tutti i piani sono collegati da scala interna in c.a.; gli interni degli appartamenti sono di tipo ordinario, le pareti degli ambienti sono tinteggiate, i pavimenti sono in gres ceramico; gli infissi sono in legno tamburato (porte interne) e legno massello con vetri singoli (finestre), con avvolgibili in pvc.

Il balcone è con pavimento in gres ceramico e parapetto in ferro verniciato; l'impiantistica è di tipo ordinario con riscaldamento autonomo ed elementi radianti in ghisa, impianto elettrico e idrico del tipo "sotto traccia".

La documentazione fotografica allegata, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto (Allegato F).

QUESITO b): *“Sommatoria 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;”*

L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): *“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;”*

La costruzione dell’immobile oggetto della presente relazione è iniziata posteriormente al 2 settembre 1967.

QUESITO d): *“Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 altro caso, verifichi, 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;”*

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant’Elpidio, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 05.01.2023, l’unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata edificata in virtù dei seguenti provvedimenti:

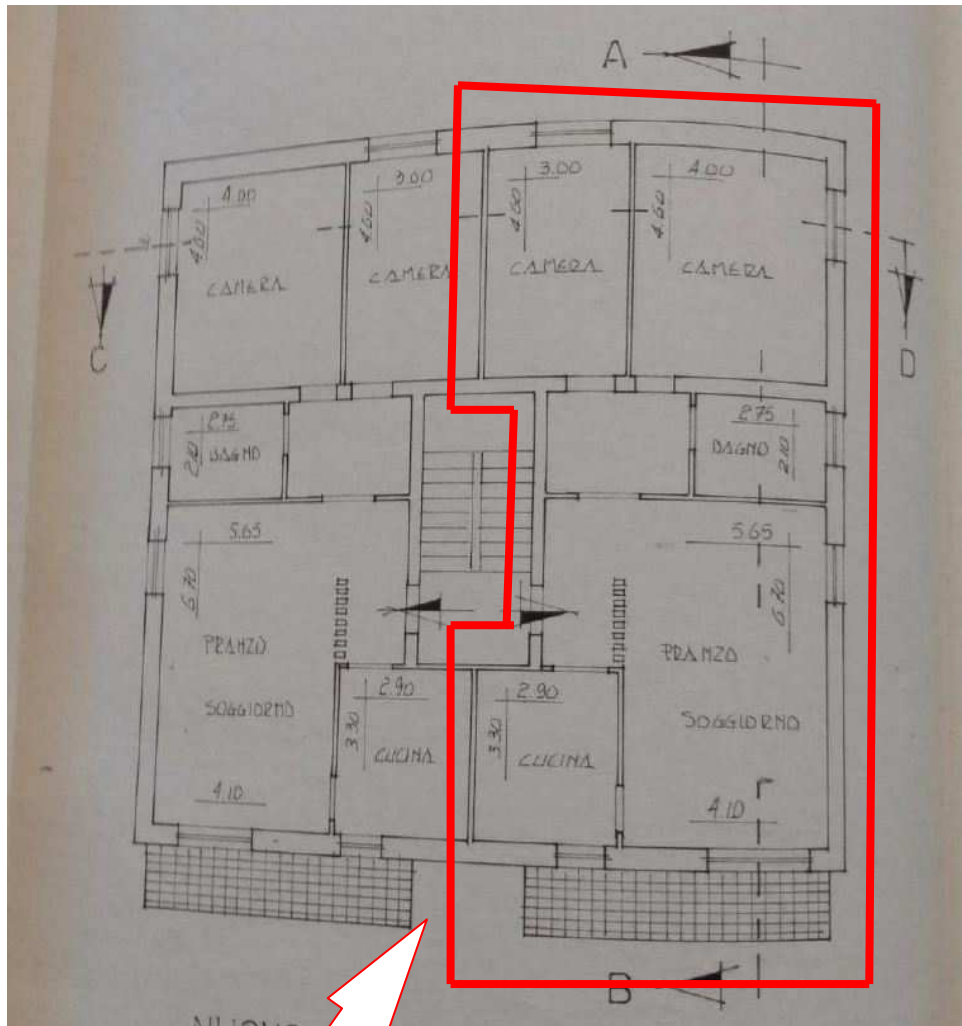
- 1) **Licenza edilizia n. 2700/1971, prot. n. 953**, rilasciato dal Comune di Porto Sant’Elpidio;
- 2) **Concessione edilizia n. 1428/1982, prot. n. 7505**, rilasciata dal Comune di Porto Sant’Elpidio per lavori di “sopraelevazione di edificio civile”.

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette aut. edilizie che è stato possibile recuperare mediante accesso agli atti (Allegato G).

Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità del fabbricato (stato dei luoghi) rispetto all’ultimo progetto approvato (C.E. n. 1428/1982), e confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate esclusivamente le seguenti e lievi difformità:

- Lieve differente distribuzione degli spazi interni;

Si riporta a pagina successiva stralcio di planimetria e di sezione dell’ultimo progetto approvato.



STRALCIO PLANIMETRIA
ULTIMO PROGETTO
APPROVATO 1982

Appartamento proprietà OMISSIS
(attuale Sub. 24)

Per sanare le difformità sopra elencate occorre presentare al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) una CILA EDILIZIA IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE. La planimetria che rispecchia il corretto stato dei luoghi della proprietà è quella attualmente vigente in catasto e dunque la situazione urbanistica dovrà conformarsi a questa.

La CILA IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE dovrà essere depositata al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) previo pagamento della relativa sanzione.

I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sopra descritti comprendono sanzioni, diritti concessori e spese tecniche, qui di seguito descritte approssimativamente:

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1. Sanzione e diritti per sanatoria dell'intervento "MODIFICHE INTERNE" = € 1.060,00

2. Progettazione architettonica = € 1.000,00

TOTALE COSTI = € 2.060,00

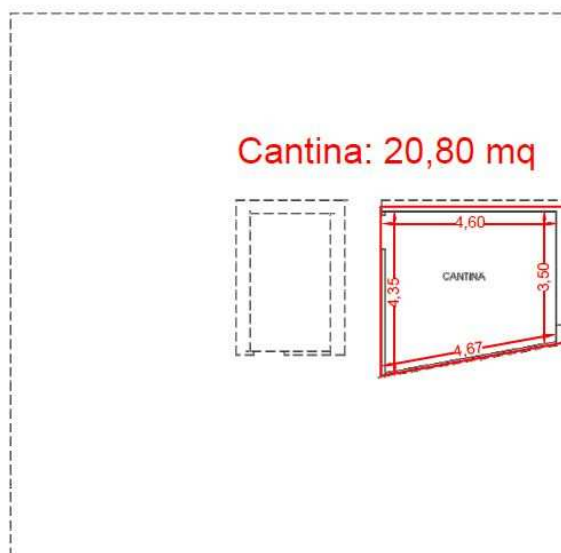
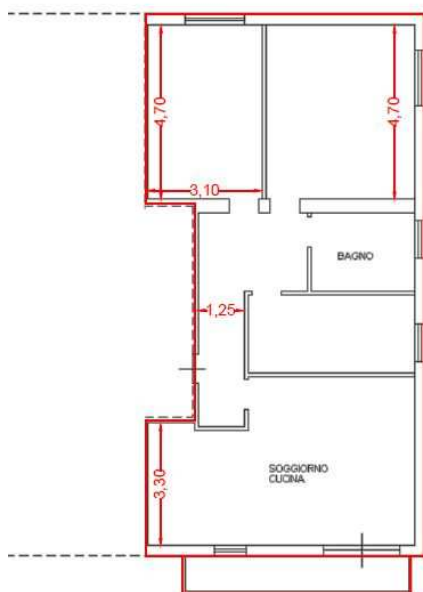
.....

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la **conformità del fabbricato (stato dei luoghi) rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura (2023)**, e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, **non sono state riscontrate difformità.**

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE e COMMERCIALI
(tale ultimo calcolo verrà utilizzato in risposta al quesito "i")

Appartamento: 102,40 mq

Balcone: 6,20 mq



CALCOLO DELLE RELATIVE SUPERFICI COMMERCIALI

Sub. 24

(Appartamento)

Superficie utile lorda = 102,40 mq.

Percentuale commerciale = 100%

Superficie commerciale = 102,40 mq.

(Balcone)

Superficie utile lorda = 6,20 mq.

Coefficiente commerciale = 30%

Superficie commerciale = 1,90 mq.

Sub. 25

(Cantina)

Superficie utile lorda = 20,80 mq.

Coefficiente commerciale = 30%

Superficie commerciale = 6,20 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE
TOTALE DELLA PROPRIETA':

110,50 mq.

QUESITO e): “Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni. Gli immobili in oggetto insistono in un lotto con destinazione individuata nel Piano Regolatore Generale di PORTO SANT’ELPIDIO quale

TR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)

STRALCIO DEL P.R.G.



QUESITO f): *“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 ostantive;”*

Nell’atto di pignoramento (atto notificato in data 10.04.2018) si chiede l’espropriazione del seguente bene immobili di proprietà, per la quota di 1/1, del signor OMISSIS:

*“Immobile in Via Milano n. 104 - COMUNE DI PORTO SANT’ELPIDIO,
Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico;
Dati catastali: Foglio 26 - Particella 408 - Sub 10”*

Si deve ben evidenziare che alla data attuale i dati catastali sopra indicati sono ad oggi risultati differenti. **Successivamente ai controlli effettuati dal sottoscritto C.T.U. infatti, il censimento catastale dell’immobile in oggetto è risultato variato e dunque l’immobile precedentemente censito al Sub. 10 (Appartamento con cantina) E’ INVECE ATTUALMENTE censito al Fig. 26 – Part. 408 – Sub. 24 (appartamento al piano secondo) e Sub. 25 (cantina al piano seminterrato), con Variazione del 10/01/2023 pratica n. AP0001392 in atti dal 11/01/2023 protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.85719.10/01/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1392.1/2023) come riportato nelle visure catastali allegate (Allegato B).**

La nuova anzidetta identificazione catastale corrisponde esattamente a quanto rilevato sul posto.

Dunque, si ribadisce la attuale non corrispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali che individuano il bene oggetto della presente relazione.

Tale è la corretta individuazione catastale del bene pignorato:

*“Immobile in Via Milano n. 104 - COMUNE DI PORTO SANT’ELPIDIO,
Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile;
Dati catastali: Foglio 26 - Particella 408 - Sub. 24” (ex Sub. 10)*

e

*“Immobile in Via Milano n. 104 - COMUNE DI PORTO SANT’ELPIDIO,
Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (C2) Magazzino;
Dati catastali: Foglio 26 - Particella 408 - Sub. 25” (ex Sub. 10)*

QUESITO g): “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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

All’ Atto della notifica del pignoramento, il sig. OMISSIS debitore esecutato, risultava (così come ad oggi nonostante sia intervenuta una variazione catastale) proprietario degli immobili oggetto di relazione (in quota di proprietà pari ad 1/1) come risultante da visura catastale allegata alla presente relazione ed effettuata dal sottoscritto CTU.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano secondo di edificio pluripiano con cantina al piano seminterrato), allo scrivente perito appare non giustificata la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti.

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

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l’ufficio provinciale-territorio di Fermo (Allegato A):

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2018 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 2968 Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 668 del 10/04/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM);

QUESITO i): *“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;”*

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....100%

superfici occupate da pareti divisorie interne:.....100%

superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....100%

superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%. Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Fig. 26, Part. 408, Subb. 24 e 25 :

Sub. 24 - ABITAZIONE CIVILE DI TIPO ECONOMICO AD USO RESIDENZIALE sita in **PORTO SANT'ELPIDIO (FM)**, Via Milano n. 104, piano secondo (H = 2.80 m), cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 361,52 con accesso da spazio e vano scala condominiali;

completa la proprietà:

Sub. 25 – MAGAZZINO (Cantina), piano seminterrato (H = 1.80 m), cat. C/2, classe 3, consistenza 18 mq., rendita € 50,20 con accesso da spazio e vano scala condominiali;

L'immobile oggetto di tale perizia è attualmente occupato dall'esecutato. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici già descritto in risposta al Quesito D).

CALCOLO DELLE RELATIVE SUPERFICI COMMERCIALI

Sub. 24

(Appartamento)

Superficie utile lorda = 102,40 mq.

Percentuale commerciale = 100%

Superficie commerciale = 102,40 mq.

(Balcone)

Superficie utile lorda = 6,20 mq.

Coefficiente commerciale = 30%

Superficie commerciale = 1,90 mq.

Sub. 25

(Cantina)

Superficie utile lorda = 20,80 mq.

Coefficiente commerciale = 30%

Superficie commerciale = 6,20 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE
DELLA PROPRIETA':

110,50 mq.

La **superficie commerciale dell'immobile**, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili composti dal balcone della cantina, **misura dunque complessivamente mq. 110,50.**

STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato).

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono

disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in forte calo.

INDAGINE DI MERCATO

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA).

Sono stati quindi individuati n. 4 comparativi su agenzie immobiliari (online) con caratteristiche e ubicazione simili a quello oggetto dell'esecuzione che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.idealista.it/immobile/25593389/>
2. <https://www.idealista.it/immobile/25926925/>
3. <https://www.idealista.it/immobile/24842157/>
4. <https://www.idealista.it/immobile/26530685/>

A pagina successiva si riporta relativa tabella M.C.A..

Tabella Comparativi M.C.A.

NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	10/02/2023	10/02/2023	10/02/2023	10/02/2023
Ubicazione (PORTO SANTELPIDIO)	n.d. (Zona simile)	Via Napoli	Via Marina, 44	n.d. (Zona simile)
Destinazione d'uso prevalente	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale
Superficie Commerciale	125	85	110	105
Richiesta (Euro)	170.000	120.000	154.000	128.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm.)	1.360	1.412	1.400	1.219
Piano	5	1	1	2
Stato manutentivo	discreto	sufficiente	buono	discreto
Livello impiantistico	discreto	sufficiente	buono	sufficiente
Presenza ascensore	SI	NO	NO	SI
Presenza box / posto auto	NO	NO	NO	NO
LINK AGENZIA IMMOBILIARE	https://www.idealista.it/mmobile/25593389/	https://www.idealista.it/mmobile/25920925/	https://www.idealista.it/mmobile/24842157/	https://www.idealista.it/mmobile/26530685/

AGGIUSTAMENTI	OMISSIS	1	2	3	4
Ubicazione	Via Milano, 104	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Piano	2	SUPERIORE -3%	INFERIORE 3%	INFERIORE 3%	SIMILE 0%
Stato manutentivo	discreto	INFERIORE 2%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -4%	SIMILE 0%
Livello impiantistico	discreto	SIMILE 0%	INFERIORE 5%	SUPERIORE -4%	INFERIORE 3%
Dimensioni mq	101,50	SUPERIORE 3%	INFERIORE -3%	SIMILE 0%	SIMILE 0%
Trattativa commerciale %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-3%	5%	-10%	-2%
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		1.319	1.482	1.260	1.195

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

1.300,00

M.C.A.

Abitazioni civili - Destinazione residenziale, Zona D1, Fascia Periferica

Riferimento OMI (Osservatorio Ag. Entrate): Normale - min: €/mq. 1.100,00 | max: €/mq 1.500,00

Valore medio calcolato come da suddetta tabella utilizzando il metodo Market Comparison Approach

(MCA): **€/mq 1.300,00 (euro al metroquattro millesecento/00).**

Di conseguenza, tenendo conto del valore sopra calcolato e del costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, si ottiene la seguente tabella (a pagine successiva):

QUESITO m): “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 alleggi 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;”

L’immobile è occupato dall’esecutato.

QUESITO n): “Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): “Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

Si allega quanto richiesto con (Allegati C – D – F).

QUESITO p): “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;”

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA

Fig. 26, Part. 408, Subb. 24 e 25 :

Sub. 24 - ABITAZIONE CIVILE DI TIPO ECONOMICO AD USO RESIDENZIALE sita in **PORTO SANT'ELPIDIO (FM)**, Via Milano n. 104, piano secondo (H = 2.80 m), cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 361,52 con accesso da spazio e vano scala condominiali;

completa la proprietà:

Sub. 25 – MAGAZZINO (Cantina), piano seminterrato (H = 1.80 m), cat. C/2, classe 3, consistenza 18 mq., rendita € 50,20 con accesso da spazio e vano scala condominiali.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di asta è un'abitazione (appartamento ad uso abitativo) ubicata al piano secondo di un fabbricato condominiale composto da n. 4 piani fuori terra (di cui uno sottotetto) ed un piano seminterrato. L'abitazione, con accesso da androne condominiale, è così suddivisa: ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, camera matrimoniale, n. 2 camerette e bagno; completano la proprietà un balcone (lato est dell'appartamento, con affaccio su Via Milano) ed una cantina, situata al piano seminterrato (e alla quale si accede mediante porticina d'ingresso situata nel sottoscala condominiale).

Il prezzo a base d'asta è:

.....**€ 141.590,00**

(euro centoquarantunomilacinquecentonovanta/00).

QUESITO g): “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 allega quanto richiesto con (Allegato H).

QUESITO finale): “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).”

Si allega quanto richiesto con (Allegato I).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione. Ringraziando l’Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 13/02/2023.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternes Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- d) Elaborati planimetrici con elenco di subalterni;
- e) Verbale operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Documentazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.