

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 15/2023 RGE

GIUDICE ISTRUTTORE: [REDACTED]

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA: Il Giudice dell'Esecuzione dott. [REDACTED] nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 15/2023, in accoglimento della richiesta del pignorante [REDACTED] contro [REDACTED] ha incaricato in data 11/06/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. [REDACTED] residente a [REDACTED] conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta 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 inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; **NO**
oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. **SI***

- Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **NO***

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che

risultati proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

NO

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. **SI**

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO**

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. **NO in quanto trattasi di Società**

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. **NO in quanto trattasi di Società**

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. **(a cura del Custode)**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Primo sopralluogo: In data 25.10.2023 alle ore 10, presso gli immobili di proprietà della società esecutata in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72, a Ponzano di Fermo, [REDACTED]

[REDACTED] sono iniziate le operazioni di sopralluogo; è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico ed acquisiti i contratti di affitto. Non avendo altro da visionare, termina il sopralluogo alle ore 12,30.

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo:

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità aggiornato, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti trascrizioni / iscrizioni a favore e contro, riferite alla [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2006 - Registro Particolare 1962 Registro Generale 3294

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205411/24800 del 13/03/2006

ATTO DI CONFERIMENTO

Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

A margine risulta trascritto il seguente annotamento:

INEFFICACIA PARZIALE nn.303/1808 del 04.03.2022 – ordinanza rep. n. 74/2022 del 26.01.2022 causa civile iscritta R.G. 945/2010 – accoglimento domanda ex art 66 L.F. 290/c.c. e per l'effetto ha dichiarato l'inefficacia a favore del [REDACTED]

[REDACTED] dell'atto di cessione del 13.03.2006. Si precisa che in data 21.02.2022 è stato notificato atto di citazione in appello avverso l'ordinanza 26.01.2022

resa dal Tribunale di Fermo nel procedimento civile R.G. 945/2010

Atto di acquisto immobile, reperito

2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2003 - Registro Particolare 882 Registro Generale 4489
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 15733 del 22/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) – Fg. 1 Part. 171 Sub. 3 -
Annotamento nn. 1389/7577 del 29/09/2010 – Modifica condizioni del contratto

3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2003 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 11508
Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 76288 del 22/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) - Fg. 1 Part. 171 Sub. 2-3-6 -

4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2003 - Registro Particolare 2375 Registro Generale 11508
Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 76290 del 22/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) - Fg. 1 Part. 171 Sub. 2-3-6 -
Annotamento nn. 1365/7427 del 22/09/2010 – Modifica condizioni del contratto

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 3942
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 3728 del 18/05/2010
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) - Fg. 1 Part. 171 Sub. 2-3-6 -

6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2013 - Registro Particolare 925 Registro Generale 6377
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 410/813 del 13/08/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) - Fg. 1 Part. 171 Sub. 2-

7. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2023 - Registro Particolare 98 Registro Generale 778
IPOTECA IN RINNOVAZIONE ALL'ISCRIZIONE N. 882 DEL 23/05/2003
Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria atto di mutuo Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 22/05/2003 n. 15733 di repertorio.
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) - Fg. 1 Part. 171 Sub. 3 -

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2023 - Registro Particolare 690 Registro Generale 970
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 80 del 18/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM) - Fg. 1 Part. 171 Sub. 2-3-7-8-9 -

9. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare 1041 R.Generale 9214
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA
Formalità di riferimento iscrizione n. 2375 del 2003 - Repertorio 76290 del 22/12/2003
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2023 - Registro Particolare 1197 R. Generale 10519
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA
Formalità di riferimento iscrizione n. 2374 del 2003 - Repertorio 76288 del 22/12/2003
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM)

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO Data 19/02/2024 Ora 18:19:47

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Ispezione telematica Ispezione n. T380073 del 19/02/2024

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle ispezioni ipotecarie sopraccitate e datate 19/02/2024 e nelle visure storico-catastale degli immobili pignorati.

(Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto e Note.

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..[...].;

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da un quattro appartamenti, un negozio e un laboratorio, siti nel Comune di Ponzano di Fermo (FM), in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72 - in un unico fabbricato da cielo a terra costruito su un lotto di mq. 1.190 identificato con la Part. 171 del foglio 1, confinante con: Strada Provinciale Girola, [REDACTED]

Tali unità immobiliari, per le loro caratteristiche potranno essere suddivise in **5 LOTTI**, così di seguito descritti:

intestatario:

LOTTO 1:

diritti di proprietà 1/1 su:

a) **Negozio, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 10 (ex sub. 2 cat. C/3)**, cat. C/1, classe 1, consistenza 147 mq, superficie catastale 153 mq, Rendita € 1.814,47 unitamente a

b) **Laboratorio, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 11 (ex sub. 2 cat. C/3)**, cat. C/3, classe U, consistenza 237 mq, superficie catastale 260 mq, Rendita € 514,08 siti in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala).

provenienza: Conferimento (Verbale di assemblea con aumento del capitale sociale) a rogito Notaio Alfonso Rossi del 13/03/2006 rep. n. 205411/24800, trascritto a Fermo li 08/04/2006 al n. 3294 R.G – n. 1962 R.P.

note:* la numerazione dei subalterni deriva dalla Variazione Catastale – Diversa distribuzione degli spazi interni – Pratica : AP0012650 del 27/02/2024 soppressione NCEU Fg 1 Part. 171 del sub. 2 nat. C/3 e costituzione sub. 10 e 11

stato immobile: le unità immobiliari sono in uso alla stessa proprietà.

considerazioni: Nella formazione del “Lotto”, si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, riunire in un’unico compendio le due unità immobiliari poste al Piano terra, “contigue e comunicanti”, nonchè interattive (Laboratorio e Negozio/ufficio).

LOTTO 2: diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione, al piano primo**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 12 (ex sub. 3 cat. C/2)** cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 170 mq, Rendita € 335,70, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tutti i lati (BCNC sub.1 – corte e scala)

provenienza: Conferimento (Verbale di assemblea con aumento del capitale sociale) a rogito Notaio Alfonso Rossi del 13/03/2006 rep. n. 205411/24800, trascritto a Fermo li 08/04/2006 al n. 3294 R.G – n. 1962 R.P.

note:* derivante dalla Variazione Catastale – Cambio di destinazione d’uso da Magazzino ad Appartamento – Pratica AP0012651 del 28/02/2024 soppressione NCEU Fg 1 Part. 171 del sub. 3 nat. C/2 e costituzione sub. 12*

stato immobile: l’immobile è in uso alla stessa proprietà.

LOTTO 3: diritti di proprietà 1/1 su **Appartamento, al piano secondo**, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 7** cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 87 mq, Rendita € 258,23, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su più lati (BCNC sub.1 – corte e scala) e sub. 8 residua proprietà.

provenienza: Conferimento (Verbale di assemblea con aumento del capitale sociale) a rogito Notaio Alfonso Rossi del 13/03/2006 rep. n. 205411/24800, trascritto a Fermo li 08/04/2006 al n. 3294 R.G – n. 1962 R.P.

note:* derivante dalla Variazione Catastale – Diversa Distribuzione degli spazi interni – Pratica N. AP0029218 del 14/03/2013 soppressione NCEU Fg 1 Part. 171 del sub. 6 nat. A/2 e costituzione sub. 7-8-9*

stato immobile: occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo

LOTTO 4: diritti di proprietà 1/1 su **Appartamento, al piano secondo**, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 8** cat. A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 82 mq, Rendita € 206,58, sita in C.da

Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su più lati (BCNC sub.1 – corte e scala) e sub. 7 residua proprietà.

provenienza: Conferimento (Verbale di assemblea con aumento del capitale sociale) a rogito Notaio Alfonso Rossi del 13/03/2006 rep. n. 205411/24800, trascritto a Fermo li 08/04/2006 al n. 3294 R.G – n. 1962 R.P.

note: * derivante dalla Variazione Catastale – Diversa Distribuzione degli spazi interni – Pratica N. AP0029218 del 14/03/2013 soppressione NCEU Fg 1 Part. 171 del sub. 6 nat. A/2 e costituzione sub. 7-8-9*

stato immobile: occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo

LOTTO 5: diritti di proprietà 1/1 su **Appartamento, al piano terzo**, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 9** cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale 44 mq, Rendita € 113,10, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tutti i lati (BCNC sub.1 – corte e scala)

provenienza: Conferimento (Verbale di assemblea con aumento del capitale sociale) a rogito Notaio Alfonso Rossi del 13/03/2006 rep. n. 205411/24800, trascritto a Fermo li 08/04/2006 al n. 3294 R.G – n. 1962 R.P.

note: * derivante dalla Variazione Catastale – Diversa Distribuzione degli spazi interni – Pratica N. AP0029218 del 14/03/2013 soppressione NCEU Fg 1 Part. 171 del sub. 6 nat. A/2 e costituzione sub. 7-8-9*

stato immobile: l'immobile è in uso alla stessa proprietà.

Le unità immobiliari comprendono la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (BCNC sub.1 corte e scala comune a tutti i sub), individuate da apposito elaborato planimetrico. In particolare, quanto alle parti condominiali e agli spazi di pertinenza dell'edificio, non sono state reperite tabelle millesimali, regolamento e spese condominiali in quanto l'intero fabbricato è di un'unica proprietà.

(Allegato 3) Atto Originario Rossetti 1985 e Atto Conferimento Rossi 2006.

(Allegato 4) Estratto di Mappa, planimetrie, elab. planimetrico e elenco sub.

(Allegato 5) Visure catastali.

2) Sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 se la vendita sia soggetta ad IVA, ovvero in caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere ..[...].

Descrizione del fabbricato in cui sono situati gli immobili, oggetto di esecuzione:

Tutti i cespiti in esame sono di proprietà della [REDACTED] e fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Ponzano di Fermo (FM) in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72 (ingresso pedonale e androne condominiale 72/A; ingresso carrabile e accessi attività commerciale-artigianale 72/B), composto da locali commerciali/artigianali e unità abitative. La zona dove ricade l'immobile viene identificata come E1 nelle Zone OMI, zona dotata di infrastrutture e servizi, prevalentemente mista.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. con pareti esterne intonacate e copertura a padiglione con presenza di abbaini, con balconi e parapetti in c.a. a vista tinteggiati e ringhiere.

Il BCNC a tutte le unità è costituito dalla scala interna e dalla corte di pertinenza, quest'ultima è principalmente asfaltata e ornamentata da alcune piante, mentre il marciapiede è formato da piastrelle di cemento. La recinzione è costituita da un muretto in c.a. e sovrastante inferriata, con cancello sia carrabile che pedonale elettrificato di accesso dalla via principale. La corte è utilizzata per corsie di manovra e parcheggi.

Le condizioni generali dell'edificio sono discrete, tuttavia sono presenti alcune lesioni, in particolare all'interno del vano scala, all'altezza dell'ultimo livello, oltre all'usura di gronde e discendenti, degli infissi metallici del laboratori/negozio e al dissesto di alcune porzioni del manto in asfalto delle corsie.

(Allegato 6) – Documentazione Fotografica Esterna dalla foto n. 1 alla n. 3

LOTTO 1: costituito da:

a) **Negozio, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 10 (ex sub. 2 cat. C/3)** cat. C/1, classe 1, consistenza 147 mq, superficie catastale 153 mq, Rendita € 1.814,47, sito in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala)

L'unità risulta destinata a Negozio ed ha accesso diretto dall'esterno ovvero dalla corte comune, prospiciente la via pubblica con altri accessi laterali.

All'interno presenta un unico vano principale di h. 4.13 ml con una controsoffittatura a

h 3.00 ml nella parte utilizzata ad ufficio.

Il pavimento è in cemento rifinito al quarzo nella parte commerciale e in ceramica nella zona ufficio; Gli infissi esterni costituiti prevalentemente da ampie vetrate sono in profilato metallico pre-verniciato con vetri stratificati e in parte satinati; Tutti gli impianti (elettrico e termico) attualmente sono collegati con l'unità adiacente, attuale sub. 11, di cui al seguito. L'unità non è autonomamente dotata di impianto idrico.

L'immobile nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE.

b) Laboratorio, al piano terra, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 11 (ex sub. 2 cat. C/3)** cat. C/3, classe U, consistenza 237 mq, superficie catastale 260 mq, Rendita € 514,08, sito in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

L'unità ha destinazione Laboratorio; internamente al locale principale, sono presenti dei vani a servizio dell'attività ad uso spogliatoio, wc, ripostigli etc, aventi una altezza di 2.10 mt, sopra ai quali è ricavato un soppalco ad uso deposito raggiungibile dal laboratorio mediante una scaletta in metallo. Il pavimento principalmente è in cemento rifinito al quarzo, gli infissi esterni in metallo (alluminio) con vetrate nelle porzioni superiori delle pareti; Presenta inoltre accessi carrabili, pedonali e di sicurezza antincendio; Oltre le aperture esterne, antipanico, le porte interne dei servizi sono in pvc o laminati plastico;

Gli impianti presenti e funzionanti (idrico, elettrico e termico) attualmente sono collegati con l'unità adiacente attuale sub. 10 mediante estensione degli elementi radianti (termoconvettori) e dell'impianto elettrico e illuminotecnico.

Il vano principale ad uso laboratorio ha una altezza di 4.35 ml mentre i locali di servizio sono di h. 2.10 ml ed il soppalco h. 2.05 ml.

L'immobile nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE, che risulta essere necessaria anche per laboratori aventi generatore di calore. Quest'ultimo (generatore Sime) è posizionato in apposito locale destinato a centrale termica, dove è altresì presente un boiler di accumulo acqua calda ed una vaschetta/lavello, con accesso dall'esterno, di altezza ml. 2,10. L'unità presenta impianti di aspirazione e ventilazione adeguati all'attività precedentemente esercitata.

Per una più ampia visione, si rimanda alla documentazione fotografica.

(Allegato 6) – Documentazione Fotografica dalla foto n. 4 alla n. 12

LOTTO 2: Abitazione, al piano primo, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 12 (ex sub. 3 cat. C/2)** cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 170 mq, Rendita € 335,70, sita in C.da

Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala):

Il lotto in esame, per il quale si è ritenuto effettuare la variazione catastale da magazzino ad abitazione civile in quanto allo stato di fatto lo stesso viene utilizzato effettivamente come appartamento, possedendone le caratteristiche e le finiture.

L'accesso all'unità avviene dalla scala interna (BCNC a tutti i sub); la stessa è in buone condizioni, con pavimento in granito di marmo e ringhiera in legno.

All'interno l'unità abitativa è composta da: un ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali, un ripostiglio, uno studio e due bagni, uno con vasca, l'altro con doccia. Il pavimento è nella zona giorno e granito di marmo, mentre nella zona notte compresi i bagni è in ceramica. Il portone di ingresso è blindato, gli infissi esterni in alluminio con serrandine in pvc, all'interno le porte sono in legno massello e legno massello e vetro. Sono presenti tre balconi, uno grande nella zona giorno e due piccoli a servizio delle due camere principali. I balconi sono pavimentati e presentano parapetto misto in ca e ringhiera in ferro. Nella cucina è presente il camino. E' presente l'impianto termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa in tutte le stanze nonché l'impianto elettrico ed idrico, tutti autonomi.

L'unità si presenta in buone condizioni.

(Allegato 6) – Documentazione Fotografica dalla foto n. 13 alla n. 18

LOTTO 3: Appartamento, al piano secondo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 7** cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 87 mq, Rendita € 258,23, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

L'appartamento ha accesso dalla rampa di scale comune a tutti i sub. All'interno è suddiviso in disimpegno, ampio soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, una cameretta e un bagno con vasca. Il pavimento è nella zona giorno e corridoio è in granito di marmo, mentre nella zona notte compreso il bagno è in ceramica. Il portone di ingresso è del tipo blindato e con pannello in legno, gli infissi esterni in alluminio con serrandine in pvc, all'interno le porte sono in legno massello. Sono presenti due balconi, uno nella zona giorno e l'altro nella camera matrimoniale. I balconi sono pavimentati e presentano parapetto misto in ca e ringhiera in ferro. E' presente l'impianto termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa in tutte le stanze nonché l'impianto elettrico ed idrico, tutti autonomi.

L'unità si presenta in buone condizioni.

(Allegato 6) – Documentazione Fotografica dalla foto n. 19 alla n. 25

LOTTO 4: Appartamento, al piano secondo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 8** cat. A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 82 mq, Rendita € 206,58, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

L'appartamento ha accesso dalla rampa di scale comune a tutti i sub. All'interno è suddiviso in disimpegno, soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, una cameretta e un bagno con doccia. Il pavimento è nella zona giorno e corridoio in granito di marmo, mentre nella zona notte compreso il bagno è in ceramica. Il portone di ingresso è del tipo blindato e con pannello in legno, gli infissi esterni in alluminio con serrandine in pvc, all'interno le porte sono in legno massello e legno massello e vetro. Sono presenti due balconi, uno nella zona giorno e l'altro nella camera matrimoniale. I balconi sono pavimentati e presentano parapetto misto in c.a. e ringhiera in ferro. E' presente l'impianto termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa in tutte le stanze nonché l'impianto elettrico ed idrico, tutti autonomi.

L'unità si presenta in discrete condizioni.

(Allegato 6) – Documentazione Fotografica dalla foto n. 26 alla n. 30

LOTTO 5: Appartamento, al piano terzo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 9** cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale 44 mq, Rendita € 113,10, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

L'appartamento/soffitta si trova all'ultimo piano dell'edificio privo di ascensore; ha accesso dalla rampa di scale comune a tutti i sub. All'interno viene utilizzata la porzione centrale come monolocale con ingresso/soggiorno/camera nello stesso vano. Sono presenti una cucina e un bagno con doccia con scarico a terra, nelle porzioni più basse. Il portone di ingresso è del tipo blindato e con pannello in legno, gli infissi esterni in pvc con serrandine in pvc, all'interno le porte sono in legno.

Il pavimento è in ceramica nelle porzioni centrali utilizzate mentre nelle altre porzioni laterali poste nel sottotetto, sono al grezzo come anche le pareti e i soffitti relativi.

All'interno del vano principale c'è un termo-camino. E' presente l'impianto termico con radiatori in ghisa nelle stanze principali, nonché l'impianto elettrico ed idrico, tutti autonomi, oltre a impianto di videocitofono.

L'unità si presenta in discrete condizioni.

(Allegato 6) – Documentazione Fotografica dalla foto n. 31 alla n. 33

Visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 633/1972, le vendite imm.ri dei cespiti sopra elencati, non saranno soggette ad IVA.

3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985.

L'edificio originario non è stato edificato anteriormente al 2 settembre 1967.

Le unità immobiliari **Foglio 1 Partic. 171 sub. 1-7-8-9-10-11-12** (Fabbricato da cielo a terra);

situate in una palazzina costruita in seguito al rilascio della Licenza per Esecuzione lavori edili n.154 in data 02/03/1977, i cui lavori sono stati quindi ultimati successivamente alla Legge 765 del 01.09.1967 (Legge Ponte) come successiva trattazione dei titoli abilitativi.

4) Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o 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...della possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36DPR n. 380 ..[...].

Titoli abilitativi edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per l'edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Licenza per Esecuzione Lavori Edili N. 154 del 02/03/1977 prot. N. 2577- Pratica N. 114**
 - **Licenza per Esecuzione Lavori Edili N. 189 del 05/09/1977 prot. N. 1282 - Pratica N. 170**
 - **Concessione edilizia n. 319 del 22/05/1980 - Pratica N. 301**
 - **Collaudo Statico del 20/03/1981**
 - **Autorizzazione di Agibilità del 24/09/1982 (piano terra)**
 - **Concessione Edilizia n. 113 del 30/12/1986 - Pratica N. 748**
 - **Condono Pratica N. 242 Prot. N. 2801 del 30/09/1986 – NON RILASCIATO –**
 - **Permesso a Costruire N. 4/2012 - Pratica N. 1562 del 26/06/2012**
 - **Agibilità relativa a P.C. N. 4/2012 sub 7 e 8**
 - **Permesso a Costruire - Pratica N. 1589 del 27/09/2013– NON RILASCIATO –**
- (Allegato 7) A-C Titoli abilitativi. (documenti urbanistici reperiti in Comune)**

Per quanto concerne la CONFORMITA' URBANISTICA CON LO STATO DEI LUOGHI, è emerso quanto segue:

LOTTO 1:

a) **Negoziò, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 10 (ex sub. 2 cat. C/3)** cat. C/1, sito in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B.

Lo stato dei luoghi del negozio è corrispondente, per destinazione, sia alla planimetria catastale che a quanto autorizzato dal Comune e pertanto risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 113 del 30/12/1986 - Pratica N. 748.

b) **Laboratorio, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 11 (ex sub. 2 cat. C/3)** cat. C/3, sito in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B.

Lo stato dei luoghi del laboratorio è pressoché corrispondente, per destinazione e distribuzione interna, sia alla planimetria catastale che a quanto autorizzato dal Comune e pertanto risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 113 del 30/12/1986 - Pratica N. 748; Tuttavia circa le aperture esterne lato ovest, sussistono difformità che risultano assentibili ma che non sono state autorizzate per il mancato rilascio del titolo di cui alla richiesta di Permesso a Costruire - Pratica N. 1589 del 27/09/2013– NON RILASCIATO (non perfezionatosi in quanto non sono stati versati i relativi oneri richiesti dall'Ente); Inoltre sul lato nord dell'edificio si riscontra l'assenza di una apertura finestrata in corrispondenza del piccolo locale deposito posto al di sotto del soppalco nel quale è stato realizzato un divisorio interno non conforme alla Concessione Edilizia n. 113 del 30/12/1986 - Pratica N. 748.

Per entrambe le unità risulta rilasciata abitabilità in data 24/09/1982.

LOTTO 2: Abitazione, al piano primo, descritto al NCEU del Comune di Ponzano di Fermo (FM) al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 12 (ex sub. 3 cat. C/2)** cat. A/2, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A -

Per l'unità in esame, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ma non per quanto autorizzato dal Comune. Si fa presente inoltre che è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico, una richiesta P.E. N. 1589/2013 per “cambio di Destinazione d'uso da Ufficio ad Abitazione” ma la stessa pratica risulta sospesa in quanto non sono stati versati gli oneri richiesti dal Comune. Inoltre per la medesima unità si è provveduto ad eseguire variazione catastale in quanto risultava censita, senza titolo, come magazzino, benché oggi utilizzata come abitazione, possedendone le caratteristiche intrinseche.

LOTTO 3: Appartamento, al piano secondo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 7** cat. A/2, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A -

Per l'unità abitativa in esame, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato dal Comune, nonché con la planimetria catastale. Il lotto è stato oggetto di P.E. N. 1562/2012, nella quale veniva richiesta autorizzazione per divisione unità immobiliare (ex sub. 6). Negli archivi Comunali è inoltre presente richiesta per Agibilità.

LOTTO 4: Appartamento, al piano secondo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 8** cat. A/2, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A -

Per l'unità abitativa in esame, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi, quanto autorizzato dal Comune, nonché con la planimetria catastale. Il lotto è stato oggetto di P.E. N. 1562/2012, nella quale veniva richiesta autorizzazione per divisione unità immobiliare (ex sub. 6). Negli archivi Comunali è inoltre presente richiesta per Agibilità.

LOTTO 5: Appartamento, al piano terzo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 9** cat. A/2, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A -

Per l'unità in esame, vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ma non per quanto autorizzato dal Comune. Il lotto è stato oggetto di Sanatoria P.E. N. 242/86, nella quale veniva richiesta la sanatoria per aumento di volume e cambio di destinazione d'uso di porzione di soffitta in unità abitativa. La pratica non ha avuto esito in quanto non è stata versata l'oblazione richiesta dall'ufficio tecnico.

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

Trattandosi di immobile censito al catasto Urbano e Visto l'art.30 comma 2 del DPR 380/2001, il C.D.U. non è necessario in quanto tra i beni oggetto di procedura esecutiva non vi sono terreni isolati di superfici superiori a mq 5.000.

6) 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 ..[...].

Gli immobili al momento del pignoramento, trascritto in data 07/02/2023, venivano correttamente identificati al N.C.E.U. come segue:

al **fg. 1 part. 171 sub.2 Cat. C/3**;

al **fg. 1 part. 171 sub.3 Cat. C/2**;

al **fg. 1 part. 171 sub.7 Cat. A/2**;

al **fg. 1 part. 171 sub.8 Cat. A/2**;

al **fg. 1 part. 171 sub.9 Cat. A/2**;

Al fine di rendere conformi le planimetrie catastali con lo stato di fatto, sono state operate le necessarie Variazioni Catastali di aggiornamento (anno 2023), con le quali vengono variati gli identificativi : Fg. 1 part. 171 **sub.2** Cat. C/3, che assume oggi l'identificativo di sub. 10 cat. C/1 e sub. 11 cat. C/3; mentre l'U.I. di cui al Fg. 1 part. 171 **sub.3** Cat. C/2, assume oggi l'identificativo sub. 12 cat. A/2.

7) Appurare 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 ..[....]... L'esperto deve chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Ad oggi l'intestatario dell'intero compendio immobiliare è:

Non vi sono comproprietari indivisi e pertanto non vi è necessità di stralcio di quote.

8) 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..[....].., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Gli immobili, oggetto di esecuzione, risultano provenire alla Società eseguita in forza di Atto di Conferimento (Verbale di assemblea con aumento del capitale sociale) a rogito Notaio Alfonso Rossi, notaio in Porto Sant'Elpidio del 13/03/2006 rep. n. 205411/24800, trascritto a Fermo li 08/04/2006 al n. 3294 R.G – n. 1962 R.P. conferito alla società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si allega inoltre atto ultraventennale al pignoramento, ovvero atto di compravendita del dott. Notaio Rossetti Vittorio del 22/08/1925 R.G. n. 4173 – R.P. n. 2906 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] abbricato da cielo a terra sito a Ponzano di Fermo, via Capparuccia, edificato sull'area distinta in catasto rustico al foglio 1 particelle 192, 171, 182.

Le iscrizioni (ipotecarie) contro gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, oltre quelle già agli atti presenti nel fascicolo ed indicate nel Certificato Notarile, sono quelle di seguito descritte:

ISCRIZIONI CONTRO a nome: [REDACTED]

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare 1041 Registro Generale 9214
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA
Formalità di riferimento iscrizione n. 2375 del 2003 - Repertorio 76290 del 22/12/2003
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2023 - Registro Particolare 1197 Registro Generale 10519
IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA
Formalità di riferimento iscrizione n. 2374 del 2003 - Repertorio 76288 del 22/12/2003
Immobili siti in PONZANO DI FERMO (FM)

9) 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 di mercato..[...].lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trovano inseriti gli immobili dell'esecutata [REDACTED] la loro tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la loro ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a

beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, consultati i listini immobiliari OMI e similari, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari scaturiti applicando gli opportuni coefficienti correttivi del caso.

RAPPORTO ESTIMATIVO

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la **superficie commerciale di vendita (SCV)**, per fabbricati aventi destinazione residenziale (A/2), commerciale C/1 e laboratorio artigianale C/3.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al I semestre del 2023 in zona E1 semi centrale, **stato conservativo NORMALE**.

Analisi del segmento di mercato

Trattasi di tipologie residenziali di medie dimensioni in edificio condominiale. L'immobile è "datato", per cui la forma di mercato è la "concorrenza monopolistica". Il valore del prezzo medio di mercato viene riferito a superficie commerciale SCV.

In allegato si riportano i valori OMI di riferimento per le diverse tipologie.

Le caratteristiche qualitative del fabbricato sono discrete, tuttavia si evidenziano alcune criticità ed usure dovute alla vetustà (anni 70/80); le unità oggetto di esecuzione, terminate nel 1986, si presentano in uno stato “usato , ma in buono stato di conservazione”.

Caratteristiche qualitative	
	valore (*)
Stato manutentivo unità immob.	2
Stato manutentivo edificio	2
Qualità finiture	3
inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico	3
prospicienza dell'edificio e dell'immobile	2
esposizione	2
panoramicità	2
luminosità	2
funzionalità	2
(*) 1 scarso/mediocre - 2 sufficiente - 3 discreto/buono	

STIMA (sintetico comparativa) del Valore di Mercato

La stima dell'immobile è eseguita con il metodo sintetico-comparativo, articolandola sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali (tipologia edilizia, destinazione...), anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Tale criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Il più significativo -nel presente caso- è la superficie SCV come precedentemente riferita.

L'indagine per la ricerca delle valutazioni dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle “Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

(Allegato 8) Quotazione OMI:

La banca dati risulta aggiornata al I semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale.

Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di 1.300,00 €/mq, per la parte residenziale (Abitazioni di tipo civile), 1.200,00 €/mq, per la parte Commerciale (Negozio) e 700,00 €/mq, per la parte Produttiva (Laboratorio) che verrà ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO «1»

Comune: Ponzano di Fermo, Viale Trieste n. 72/B, piano T
Frazione: C.da Capparuccia
Dati catastali: Fg. 1, num. 171, sub. 10 negozio - sub.11 laboratorio

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE a)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 10 (negozio C/1) rendita cat. € 1.814,47			
superficie principale negozio-ufficio H=4,13 (controsoff. a 3,00mt)	166,05	100%	166,05
accessori (non esistenti)	0,00	60%	0,00
quota pari a mill.214,47 su corte comune (sub.1) mq.798	171,14	10%	17,11
Superficie commerciale totale			mq 183,16

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Commerciale su edif. prevalentemente residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – normale	1,00
VETUSTA - Età da 20 a 40 anni	0,70
POSIZIONE – E1	1,10
Coefficiente globale	0,77

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023) normale	€ .940,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023) normale	€ 1.300,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.120,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € . 77.731,89
Valore medio di mercato: € . 205.139,20 = € 1.120,00 x mq 183,16
Valore stimato: € . 169.239,84 = € 1.200,00 x 0,77x mq 183,16
Detrazione per oneri opponibili/arr.: € . - 239,84 *
Valore stimato arrotondato: € . 169.000,00

VALORE STIMATO cespiti a) € 169.000,00
(euro centosessantanovemila/00)

*note: per mero arrotondamento -239,84

CALCOLO SUPERFICIE ARTIGIANALE b)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 11 (laboratorio C/3) rendita cat. € 514,08			
Superficie principale H=4,35	146,47	100%	146,47
Accessori: Servizi-spogliatoi-ripost. H=2,10	39,46	60%	23,67
Soppalco – deposito H=2,05	48,51	50%	24,25
centrale termica H=2,10	9,05	30%	2,71
quota pari a mill.254,52 su corte comune (sub.1) mq.798	203,10	10%	20,31
Superficie commerciale totale			mq 217,41

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Artigianale su edif. prevalentemente residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - normale	1,00
VETUSTÀ - Età da 20 a 40 anni	0,70
POSIZIONE – E1	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023) normale	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023) normale	€ 780,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 665,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€. 64.774,08
Valore medio di mercato:	€. 144.577,65 = € 665,00 x mq 217,41
Valore stimato:	€. 106.530,90 = € 700,00 x 0,70 x mq 217,41
Detrazione per oneri opponibili/arr.:	€. - 2.530,90 *incid. Sanatoria post aggiudicazione
Valore stimato arrotondato:	€. 104.000,00

VALORE STIMATO cespite b) € 104.000,00 (euro centoquattromila/00)

* Stima degli oneri per regolarizzazione pratica edilizia ai sensi art.36 DPR 380/2001-accertamento di conformità, comma 2 : sanzione minima
 -sanzione amministrativa minima € 1.000,00
 -oneri tecnici/e arr.ti € 1.530,90
 Totale € 2.530,90

TOTALE LOTTO 1: VALORE STIMATO € 273.000,00 (euro centoquattromila/00)

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO «2»

Comune: Ponzano di Fermo, Viale Trieste n. 72, piano 1^
Frazione: C.da Capparuccia
Dati catastali: Fg. 1, num. 171, sub. 12 A/2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 12 (appartamento A/2) Rendita cat. € 335,70			
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	161,76	100%	161,76
Balconi (16,71+5,20+5,20)	27,11	50%	13,55
quota pari a mill.226,10 su corte comune (sub.1) mq.798	180,42	10%	18,04
Superficie commerciale totale ponderata			mq.193,35

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale su edif. prevalentemente residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - normale	1,00
VETUSTÀ - Età da 20 a 40 anni	0,70
POSIZIONE – E1	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€.950,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: €. 42.298,20 (se prima casa €38.773,35)
Valore medio di mercato: €.183.682,50 = € 950,00 x mq 193,35
Valore stimato: €.175.948,50 = € 1.300,00 x 0,70 x mq 193,35
Detrazione per oneri opponibili/arr.: €.-10.948,50 *incid. Sanatoria post aggiudicazione
Valore stimato arrotondato: € 165.000,00

VALORE STIMATO € 165.000,00
(euro centosessantacinquemila/00)

* Stima degli oneri per regolarizzazione pratica edilizia ai sensi art.36 DPR 380/2001-accertamento di conformità, comma 2 :

-oneri di costruzione rivalutati dal conteggio 2013 rif. P.E. 1589/2013
 (2.346,16+704,79)*coeff. 1,197 = €3.651,99
 -sanzione amministrativa €3.651,99
 -oneri tecnici/e arr.ti €2.144,52
 totale €10.948,50

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO «3»

Comune: Ponzano di Fermo, Viale Trieste n. 72, piano 2^
Frazione: C.da Capparuccia
Dati catastali: Fg. 1, num. 171, sub. 7 A/2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 7 (appartamento A/2) Rendita cat. € 258,23			
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	81,66	100%	81,66
Balconi (5,20+16,71/2)	13,55	50%	6,77
quota pari a mill.113,70 su corte comune (sub.1) mq.798	90,73	10%	9,07
Superficie commerciale totale ponderata			mq.97,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale su edif. prevalentemente residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – normale	1,00
VETUSTÀ - Età da 20 a 40 anni	0,70
POSIZIONE – E1	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€.950,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: €. 32.536,98 (se prima casa €29.825,57)
Valore medio di mercato: €. 92.625,00 = € 950,00 x mq 97,50
Valore stimato: €. 88.725,00 = € 1.300,00 x 0,70 x mq 97,50
Detrazione per oneri opponibili/arr.: €. - 225,00 *
Valore stimato arrotondato: €. 88.500,00

VALORE STIMATO € 88.500,00
(euro ottantottomilacinquecento/00)

*note: per mero arrotondamento -225,00

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO «4»

Comune: Ponzano di Fermo, Viale Trieste n. 72, piano 2^
Frazione: C.da Capparuccia
Dati catastali: Fg. 1, num. 171, sub. 8 A/2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Sub 8 (appartamento A/2) Rendita cat. € 206,58			
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	81,20	100%	81,20
Balconi (5,20+16,71/2)	13,55	50%	6,77
quota pari a mill.113,70 su corte comune (sub.1) mq.798	90,73	10%	9,07
Superficie commerciale totale ponderata			mq.97,04

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Industriale	1,05
VETUSTA - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2013) normale	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013) normale	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€.950,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 26.029,08 (se prima casa €23.859,99)
Valore medio di mercato: € 92.188,00 = € 950,00 x mq 97,04
Valore stimato: € 88.306,40 = € 1.300,00 x 0,70x mq 97,04
Detrazione per oneri opponibili/arr.: € + 193,60 *
Valore stimato arrotondato: € 88.500,00

VALORE STIMATO € 88.500,00
(euro ottantottomilacinquecento/00)

*note: per mero arrotondamento +193,60

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - LOTTO «5»

Comune: Ponzano di Fermo, Viale Trieste n. 72, piano 3^
Frazione: C.da Capparuccia
Dati catastali: Fig. 1, num. 171, sub. 9

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Appartamento Sub 9 (A/2) Rendita cat. € 113,10			
Monocale abitat. sup. principale Hmin.0,70 – Hmax 2,40	47,81	70%	33,46
soffitta (sottotetto) Hmin. 0,35- Hmax 1,80 (52,38+23,69+28,90)	104,97	25%	26,24
quota pari a mill.77,51 su corte comune (sub.1) mq.798	61,85	10%	6,18
Superficie commerciale totale ponderata			mq.65,88

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Residenziale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Industriale	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2013) normale	€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013) normale	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€.950,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 14.250,60 (se prima casa €13.063,05)
Valore medio di mercato: € 62.586,00 = € 950,00 x mq 65,88
Valore stimato: € 59.950,80 = € 1.300,00 x 0,70x mq 65,88
Detrazione per oneri opponibili/arr.: € -5.950,80 * incid. Sanatoria post aggiudicazione
Valore stimato arrotondato: € 54.000,00

VALORE STIMATO € 54.000,00
(euro cinquantaquattromila/00)

* Stima degli oneri per regolarizzazione pratica Condono Edilizio prot. 2801 del 30/09/1986 posiz. 242/86,
 -oneri urbanizzazione ed oblazione – conguagli e diritti, rivalutati dal conteggio 2016 rif. Pos. 242/86
 (1.936,65+453,07+531,84+60+16)*coeff. 1,197 = €3.588,08
 -oneri tecnici/e arr.ti €2.362,72
 totale €5.950,80

10) 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.

La natura degli immobili, consente la divisione in 5 lotti.

LOTTO 1: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 273.000,00

a) diritti di proprietà 1/1 su **Negoziò, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 10 (ex sub. 2 cat. C/3)** cat. C/1, classe 1, consistenza 147 mq, superficie catastale 153 mq, Rendita € 1.814,47, sito in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala), sub. 11 residua proprietà.

b) diritti di proprietà 1/1 su **Laboratorio, al piano terra**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 11 (ex sub. 2 cat. C/3)** cat. C/3, classe U, consistenza 237 mq, superficie catastale 260 mq, Rendita € 514,08, sito in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala), sub. 10 residua proprietà.

LOTTO 2: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 165.000,00

diritti di proprietà 1/1 su **Abitazione, al piano primo**, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 12 (ex sub. 3 cat. C/2)** cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 170 mq, Rendita € 335,70, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tutti i lati (BCNC sub.1 – corte e scala)

LOTTO 3: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 88.500,00

diritti di proprietà 1/1 su **Appartamento, al piano secondo**, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 7** cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 87 mq, Rendita € 258,23, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su più lati (BCNC sub.1 – corte e scala) e sub. 8 residua proprietà.

LOTTO 4: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 88.500,00

diritti di proprietà 1/1 su **Appartamento, al piano secondo**, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 8** cat. A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 82 mq, Rendita € 206,58, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su più lati (BCNC sub.1 – corte e scala) e sub. 7 residua proprietà.

LOTTO 5: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 54.000,00

diritti di proprietà 1/1 su **Appartamento, al piano terzo**, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 9** cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale 44 mq, Rendita € 113,10, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A - con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

confinanti: parti comuni su tutti i lati (BCNC sub.1 – corte e scala)

TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 669.000,00

N.B. – qualora dal G.E. ritenuto opportuno, il “Lotto 1” potrebbe essere suddiviso in a) e b) e formare oggetto di separate vendite, per le quali si dovrà comunque considerare l’aggravio di spesa ovvero una detrazione, derivante dalla necessaria realizzazione di una parete divisoria, del costo orientativo e presunto di €. 6.000,00.

11) Accertare lo stato di possesso del bene, con 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 ../.../.. nonché dell’esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico ../.../.. Specifichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ../.../..

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate e come emerso dallo stato dei luoghi i Lotti risultano così occupati:

Circa il **LOTTO 1:**

a) **Negozi**, al piano terra, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 10 cat. C/1 (ex sub. 2 cat. C/3)**

b) **Laboratorio**, al piano terra, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 11 cat. C/3 (ex sub. 2 cat. C/3)**,

siti in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/B,

Gli immobili risultano liberi da contratti di affitto, e nella disponibilità della ditta eseguita.

LOTTO 2: Abitazione, al piano primo, descritto al NCEU del *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 12 cat. A/2 (ex sub. 3 cat. C/2)**, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A -

L'immobile è abitato dalla

LOTTO 3: Appartamento, al piano secondo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 7 cat. A/2**, sita in C.da Capparuccia – Viale Trieste n. 72/A -

in forza di un contratto di locazione di bene immobile ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 della legge 431/1998 stipulato in data 30/4/2020 e registrato in data 7/5/2020. Il contratto prevede una durata 4+4 con prima scadenza il 30/4/2024 e un canone mensile di euro 400,00. Circa il canone di affitto si attesta la sussistenza della congruità.

LOTTO 4: Appartamento, al piano secondo, descritto al NCEU dal *Comune di Ponzano di Fermo (FM)* al **Fg. 1 Partic. 171 sub. 8 cat. A/2**, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A -

in forza di un contratto di locazione di bene immobile ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 della legge 431/1998 stipulato in data 31/5/2019 e registrato in data 12/6/2019 (all.to 5). Il contratto prevede una durata 4+4 con prima scadenza il 30/4/2024 e un canone mensile di euro 400,00. Il primo regolare rinnovo è intervenuto nel mese di maggio 2023, per cui andrà a scadere a maggio 2027. Circa il canone di affitto si attesta la sussistenza della congruità.

LOTTO 5: Appartamento, al piano terzo, descritto al NCEU dal Comune di Ponzano di Fermo (FM) al Fg. 1 Partic. 171 sub. 9 cat. A/2, sita in C.da Capparuccia - Viale Trieste n. 72/A -



La palazzina ove sono ubicati gli immobili pignorati non ha formalmente costituito condominio.

12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati **non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.**

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 20/02/2024

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 15/2023

ALLEGATI:

- (Allegato 1) Verbale di sopralluogo;
- (Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al Certificato Notarile prodotto e Note ;
- (Allegato 3) Atto Originario Rossetti 1985 e Atto Conferimento Rossi 2006;
- (Allegato 4) Estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco sub.;
- (Allegato 5) Visure catastali;
- (Allegato 6) A e B - Documentazione Fotografica;
- (Allegato 7) A-C - Titoli abilitativi, documentazione urbanistica reperita;
- (Allegato 8) Contratti di Affitto;
- (Allegato 9) Quotazione OMI;
- (Allegato 10) Breve Riepilogo Lotti;
- (Allegato 11) Privacy della Relazione CTU;
- (Allegato 12) CHECK List (custode);
- (Allegato 13) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;
- (Allegato 14) Parcella e nota spese;

SCHEDA_1 CALCOLO SINTETICO INCIDENZE MILLESIMALI

SCHEDA_2 CALCOLO COSTI SANATORIA Lotto 1 (porz. a Laboratorio per difformità prospettiche)

SCHEDA_3 CALCOLO COSTI SANATORIA Lotto 2 (Abitazione p1 per difformità destinazione)

SCHEDA_4 CALCOLO COSTI SANATORIA Lotto 5 (Abitazione per definizione condono L.47/85)

Fermo, li 20/02/2024

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi

