

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n.247/2017**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 247/2017**

**Procedura promossa da:**

**UBI BANCA S.P.A.**

**interventuti**

Contro

**RELAZIONE DI STIMA**

PROCEDIMENTO R.G.E. **247/2017**  
 CREDITORE PROCEDENTE:  
 INTERVENUTI

DEBITORE ESECUTATO:

**Il sottoscritto arch. iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 14/03/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 15/03/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.**

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile  
 Le certificazioni risalgono ad atti derivativi superiori a venti anni

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

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

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

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati .

*4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.*

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO****Accesso al bene**

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data 04/10/2023 alla presenza dell'esecutato ed collaboratore tecnico del ctu.

**Accesso documentale uffici comunali**

la richiesta accesso atti è stata inoltrata con pec al comune di Sant'Elpio a Mare in data **26/08/2023** ; l'estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in prima istanza data **13/10/23** alla presenza dell'istruttore tecnico dell'ufficio tecnico comunale, la documentazione è stata inviata con pec in data **19/10/2023**  
 per il terreni il CDU è stato inviato con pec il **17/11/2023**

**QUESITO 1**

*all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Oggetto di pignoramento sono dei beni con diritti pari a 1000/1000 intestati a X nato a Fermo (FM) il 09/06/1934 cod fisc. xx deceduto il 23/02/2018 : Immobili abitativi e commerciali siti in Sant'Elpido a Mare , descritti al NCEU al

Foglio	Par.la	Su b	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	44	3	C/3	3	124 m <sup>2</sup>	Totale: 141 m <sup>2</sup>	345,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	12	C/6	5	30mq	Totale: 34 m <sup>2</sup>	54,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	13	C/2	3	98 m <sup>2</sup>	Totale: 106 m <sup>2</sup>	212,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	141	8	A/3	2	5 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**:	126,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

						90 m²		
	141	9	A/3	2	2,5 vani	Totale: 68 m² Totale: escluse aree scoperte**: 68 m²	63,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	141	7	F/1			VARIAZIONE del 07/11/2013 Pratica n. AP0135546 in atti dal 07/11/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40068.1/2013)		
la particella 141 sub 7 è identificata al CT con la p.la 478 – corrispondente ad un tratto di area urbana - strada della lottizzazione								

Immobili Terreni siti in Sant'Elpidio a Mare , con diritti pari a 9/36 intestati a xxxx nato a Fermo (FM) il 09/06/1934 cod fisc. xxx  
deceduto il 23/02/2018 e descritti al CT al

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie	reddito		Dati derivati da
			Ha are ca	domenicale	agrario	
28	115	Seminativo 5	12 20	Euro 3,78 L. 7.320	Euro 5,67 L. 10.980	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	133	Seminativo arboreo 4	56 40	Euro 20,39 L. 39.480	Euro 29,13 L. 56.400	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	136	Bosco ceduo	02 50	Euro 0,19 L. 375	Euro 0,08 L. 150	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	138	Seminativo 4	85 90	Euro 31,05 L. 60.130	Euro 44,36 L. 85.900	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	140	Seminativo 5	05 33	Euro 1,65 L. 3.198	Euro 2,48 L. 4.797	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/01/1990 (n. 2189)
	212	Seminativo 4	36 70	Euro 13,27 L. 25.690	Euro 18,95 L. 36.700	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	213	Seminativo 3	31 30	Euro 12,93 L. 25.040	Euro 17,78 L. 34.430	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	220	Bosco ceduo	01 70	Euro 0,13 L. 255	Euro 0,05 L. 102	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	277	Soppressa	00 00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/10/2018 Pratica n. AP0079669 in atti dal 29/10/2018 ISTANZA N. 78728/2018 (n. 93.1/2018)		

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.



**Individuazione dei Confini :**

**Immobili uso abitativo f. 28 p.IIa 141 sub 8-9**

Immobili sito al piano terra di un fabbricato residenziale costituito da due livelli fuori terra ed un livello seminterrato.

-Appartamento al piano terra identificato al sub 8 , confina a nord con scala condominiale ed affaccio su corte condominiale prospiciente viabilità pubblica, a ovest con affaccio su area condominiale prospiciente altra proprietà; a sud con stessa proprietà, ad est con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica.

-Appartamento costituito da un piano terra ed un livello seminterrato identificato al sub 9, confina a nord stessa proprietà a sud con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica, a ovest con area condominiale prospiciente altra proprietà; ad est con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica.

**Immobili uso laboratorio f. 28 p.IIa 44 sub 3-12-13 ,**

siti al piano terra ed S1 di un fabbricato pluripiano ad uso prevalente residenziale comprendenti:

-Laboratorio artigianale sito al piano terra identificato con sub 3 confina a nord con viabilità pubblica/condominiale scala condominiale, ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale , a sud con affaccio su corte condominiale

-Locale deposito sito al piano S1 identificato con sub 13, confina a nord con scala condominiale e terrapieno ,ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale , a sud con sub 14 stessa proprietà.

-locale uso Garage sito al piano S1 identificato con sub 14 , confina a nord stessa proprietà sub 13 a est con corte condominiale, a

**Terreni agricoli**

terreni siti nelle vicinanze degli immobili p.IIa 44 confinano a sud con fosso castellano a nord con p.IIa 44,281,278,662

ad ovest p.IIa 662,52 ad est p.IIa 139,114,468



**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

considerato lo stato dei beni si ritiene congruo e preferibile dividere la proprietà eseguita in quattro lotti distinti così identificati :

**LOTTO 01** costituito da : Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi x cod fisc. x deceduto in data 23/02/201 ,immobile abitativo sito in via Macchiavelli ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	141	8	A/3	2	5 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 90 m <sup>2</sup>	126,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**LOTTO 02** costituito da : Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxx cod fisc. xxx deceduto in data 23/02/201 , immobile abitativo sito in via Macchiavelli ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	141	9	A/3	2	2,5 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 63,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**LOTTO 03** costituito da : Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxx cod fisc. xxx deceduto in data 23/02/201 , immobili artigianali siti in via Macchiavelli ed identificati al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	44	3	C/3	3	124 m <sup>2</sup>	Totale: 141 m <sup>2</sup>	345,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	12	C/6	5	30mq	Totale: 34 m <sup>2</sup>	54,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	13	C/2	3	98 m <sup>2</sup>	Totale: 106 m <sup>2</sup>	212,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**LOTTO 04** costituito da : Diritti di piena proprietà pari a 9/36 eredi xxx cod fisc. xxx deceduto in data 23/02/201 ,terreni agricoli identificati al CT al

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie		reddito		Derivati da
			Ha	are ca	domenicale	agrario	
28	115	Seminativo 5	12	20	Euro 3,78 L. 7.320	Euro 5,67 L. 10.980	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	133	Sem.arboreo 4	56	40	Euro 20,39 L.39.480	Euro 29,13 L. 56.400	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	136	Bosco ceduo	02	50	Euro 0,19 L. 375	Euro 0,08 L. 150	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	138	Seminativo 4	85	90	Euro 31,05 L. 60.130	Euro 44,36 L. 85.900	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	140	Seminativo 5	05	33	Euro 1,65 L. 3.198	Euro 2,48 L. 4.797	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/01/1990 (n. 2189)
	212	Seminativo 4	36	70	Euro 13,27 L. 25.690	Euro 18,95 L. 36.700	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	213	Seminativo 3	31	30	Euro 12,93 L. 25.040	Euro 17,78 L. 34.430	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	220	Bosco ceduo	01	70	Euro 0,13 L. 255	Euro 0,05 L. 102	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	277	Soppressa	00	00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/10/2018 Pratica n. AP0079669 in atti dal 29/10/2018 ISTANZA N. 78728/2018 (n. 93.1/2018)		

**QUESITO 2**

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

**Descrizione sommaria immobili oggetto di esecuzione :****Generale fabbricato f.28 p.Ila 141**

Immobile uso abitativo costituito da due livelli fuori terra ed un livello seminterrato con corte condominiale cintata su tre lati (nord,est,sud) , realizzato con struttura portante in muratura e finitura ad intonaco con riv plastico tipo graffiato tipico degli anni 70/80 con zoccolatura in marmo. Il fabbricato presenta alcune lesioni a livello del cornicione ce di una revisione del manto di copertura in quanto un condomino del secondo livello sottotetto lamenta delle infiltrazioni di acqua piovana. Il fabbricato necessita di intervento edilizio di manutenzione . Lo stato dell'immobile è consono con la vetustà relativa al periodo di costruzione . L'immobile è dotato di agibilità

**bene identificato al f. 28 p.Ila 141 sub 8**

Appartamento sito al piano terra composto da : cucina pranzo soggiorno , due camere ed una cameretta , un bagno con doccia oltre ad un doppio disimpegno giorno notte. L'ingresso avviene da scala condominiale sul fronte nord. Le compartimentazioni interne sono in laterizio ( in parte di tipo portante) , intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburato , la pavimentazioni sono in pre-finito di parquet per i locali giorno e notte e in monocottura per il locale bagno. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio. Gli impianti termici sono autonomi con caldaia a gas metano standard e radiatori . Il vano contatori è posto esternamente al fabbricato ed accessibile dalla corte condominiale. Non risultano pertinenze esclusive esterne al sub 8. Le altezze interne utili sono di circa 295cm.

**bene identificato al f. 28 p.Ila 141 sub 9**

Appartamento sito al piano terra rialzato con ingresso sul fronte sud , costituito da un livello fuori terra ed uno seminterrato , composto al p.terra rialzato da : cucina pranzo, una camera ,un bagno e un disimpegno, e al piano seminterrato da un locale cantina con wc e lavanderia con accesso esterno da corte condominiale . L'accesso all'unità abitativa è diretta da corte condominiale lato sud. Le pareti di compartimentazione interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato , le pavimentazione sono in piastrelle di monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in e portone di accesso in alluminio le porte interne in legno taburato impiallicciate. Gli impianti termici sono di tipo autonomo con caldaia a gas metano di tipo standard sita piano S1 e radiatori a colonna in ghisa, uno split pompa di calore utilizzato per il solo raffreddamento è sito nel locale cucina pranzo del p.terra . La caldaia è ubicata al piano seminterrato internamente al wc. Tutto il locale cantina ,lavanderia, e wc risulta pavimentato con piastrelle di monocottura con pareti di confinamento intonacate e tinteggiate. Dal locale cantina (usato come taverna) si accede tramite una porta sita sul lato nord/est ad un ulteriore vano interrato, di circa 16mq ricavato al di sotto dell'unità sub 8 , utilizzato come deposito. Il locale non risulta censito catastalmente nella planimetria sub 9 e non è presente nello stato autorizzato e non risulta menzionato nell'atto di pignoramento. La compartimentazione del locale lavanderia interno al piano s1, potrebbe modificare anche se di poco la rendita catastale del sub 9 , ma si rinvia per una possibile variazione catastale ad attività postuma alla presente perizia .Il locale cantina risulta riscaldato da una stufetta elettrica murale sita in prossimità dell'ingresso. Non risultano pertinenze esclusive, esterne al sub 9 . Le altezze interne utili sono per l'appartamento di circa 290cm mentre quelle del locale cantina di circa 186 cm.

**Utenze generali del fabbricato f.28 p.Ila 141 sub 8 e 9**

Il vano contatori dell'utenza acqua è posto esternamente al fabbricato in aderenza al prospetto nord, mentre quello del gas metano in aderenza al prospetto sud , accessibili dalla corte condominiale . I contatori ed allacci energia elettrica sono sul vano scala condominiale .

**bene identificato al f. 28 p.Ila 141 sub 7**

il bene corrisponde ad un area urbana – strada di lottizzazione che dovrà essere ceduta al comune, identificata al CT con la particella part. 478. Le p.Ile 141 sub 7 e 478 che identificano lo stesso bene , allo stato attuale non risulta allineate tra urbano e terreni. Ai fini della presente perizia il bene 141 sub 7 non sarà oggetto di valutazione

**beni identificati al f. 28 p.Ila 44 sub 3-13-12**

Immobili utilizzati nel loro insieme come laboratorio artigianale su due livelli p.terra e piano seminterrato, collegati da scala condominiale sul lato nord . Gli immobili sono ubicati in un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con struttura portante in c.a e tamponatura esterna a mattoncino a faccia a vista , solai in latero-cemento e copertura a falde. Il fabbricato nel suo insieme è stato realizzato a seguito di lottizzazione , con impegno sottoscritto con il comune da parte dei proprietari per la realizzazione di strade e sottoservizi e cessione di un area a parcheggio ad uso pubblico . Sono state sottoscritte e depositate varie domande di richiesta agibilità ma ad oggi sono sospese perchè le proprietà non hanno ancora ottemperato alla cessione delle aree pubbliche. ( aree parcheggio e collaudo strade e sotto-servizi) . Alle domande di abitabilità è stata allegata anche una richiesta di monetizzazione delle aree pubbliche a parcheggio ma al momento non risulta ancora evasa la pratica da parte del comune e pertanto le stesse agibilità risultano sospese . I costi di eventuale monetizzazione possono essere stimati in circa 15000€ a cui si

dovrebbe aggiunge l'onere di 1€ per mc di volume realizzato per l'intero fabbricato . Il bene sub 3 è costituito da un locale uso laboratorio , un locale ripostiglio, un locale uso ufficio ed un wc con spogliatoio, mentre il bene sud 13 seminterrato è costituito da due ampi locali uso magazzino con accesso sia dalla scala condominiale , che dal piano S1 attraversando il locale garage sub 12 sul lato sud. I due subalterni sono serviti internamente da un montacarichi di servizio non funzionante. E' presente esternamente a protezione dell'ingresso del sub 3 sul lato nord , per l'intera superficie in oggetto del balcone del piano superiore , una struttura tamponata a tenda in pvc pesante con funzione di protezione dell'ingresso del laboratorio alle intemperie e deposito di materiale. L'area occupata è condominiale e non esclusiva. Tutte le pareti interne di compartimentazione ( ad eccezione di quelle perimetrali del piano S1 che sono principalmente in cls armato) sono in laterizio intonacato , gli infissi esterni sono in alluminio , le porte interne in legno tamburato. Il riscaldamento del locale laboratorio e con termoconvettori su parete interna e caldaia standard attualmente in disuso e non funzionante. Gli impianti elettrici sono di tipo artigianale, gestiti da un quadro elettrico sito internamente al sub 3 nei pressi dell'ingresso sul lato nord. L'impianto idrico è condiviso con il sig xx titolare degli immobili confinanti sul lato ovest non facenti parte della procedura, il contratto di fornitura idrica è intestato al sig. xxx. I quadri contatori metano, luce ed acqua sono ubicati esternamente al piano terra nei pressi dell'ingresso del sub 3.

il sub 12 ad uso autorimessa è compartimentata per due lati ( est e sud) con delle serrande in lamiera con apertura basculante aventi all'interno del pannello inserita anche una porta ad anta per accesso pedonale, la pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo. Tutti i beni sub 3 -13-12 costituivano in origine un laboratorio artigianale per la produzione di calzature.

Le altezze interne dei beni variano da H 312cm per il sub 3, a 298cm per il sub 13 e circa 291cm per il sub 12.

I beni sub 3-12-13 sono attualmente in uso al sig. xx , fratello del sig xx

All'interno dei sub 3/13/12 sono accantonati dei materiali sia residui della attività calzaturiera del laboratorio che vari. Gli eredi rinunciatari dell'eredità xxxx , sig.ri xxx comunicano di essere disponibili all'occorrenza allo sgombero dei suddetti materiali con oneri a carico.

È presente nel vano scala condominiale un vano ascensore , non funzionante , anche se agli atti nelle richieste di agibilità risulta una relazione in merito al superamento delle barriere architettoniche.

L'assenza e la funzionalità dell'ascensore potrebbe compromettere il futuro rilascio di possibili abitabilità anche dopo l'assolvimento contrattuale delle aree pubbliche , in quanto la sua assenza è difforme alle disposizione della legge **13/ 1989** e relativo regolamento di attuazione approvato con DM 14/6/1989 n 236 che prevede l'installazione di un ascensore per ogni fabbricato plurifamiliare e pluripiano quando i livelli di piano fuori terra compresi i piani interrati ,se collegati da scale interne, sono superiori a tre. .

#### Art. 10 DPR 633/1972

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

#### QUESITO 3

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

Fabbricato p.la 141 risulta edificato con licenza 3520 del 5/5/1962 e successiva Licenza n 11548 del 19/11/65 e pertanto antecedente il 2/09/1967 a cui seguì CE 3225 del 14/06/1976 e CE 109/2002 del 19/09/2002 riguardante la suddivisione del piano terra in due unità

Il Fabbricato p.la 44 risulta edificato a seguito di progetto di lottizzazione CE 980 del 24/05/1988 a cui seguirono CE 6411 del 30/09/88 e CE 14106 del 28/07/89

il fabbricato venne edificato con CE 979 del 24/05/1985 a cui seguirono

CE prot 1267 del 21/4/1990;

CE prot 1836 del 11/06/91;

PDC 17/10 del 17/6/2010

SCIA finale ai sub 8-9 del 15/05/89

#### QUESITO 4

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

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

**Immobili p.IIa 141 sub 8** risulta conforme allo stato autorizzato, mentre il **sub 9** presenta delle difformità interne al piano seminterrato come la realizzazione del locale lavanderia successiva all'accatastamento del 03/02/2023. Le modifiche interne e prospettiche comportano una sanzione pecuniaria di circa 516€ salvo diversamente stabilito dal regolamento comunale oltre ad oneri professionali quantizzabili in circa 1500 € comprensivi degli oneri di legge.

(nota: il locale interrato non facente parte della procedura e non censito presente al di sotto del sub 8 e con accesso interno al sub 9 piano S1, potrebbe essere stato realizzato a seguito dell'ampliamento autorizzato con Licenza n 11548 del 19/11/65)

**Immobili p.IIa 44 sub 3-12-12 RISULTANO CONFORMI ALLO STATO AUTORIZZATO SCIA finale del 15/05/1989**, ma in assenza di agibilità per adeguamento della lottizzazione, in cui sorge il fabbricato, all'atto di sottomissione sottoscritto dai lottizzanti. I lottizzanti hanno chiesto la monetizzazione delle opere (aree parcheggio) il cui costo potrebbe aggirarsi intorno ai 15000,00 euro più il valore di circa 1€ per mc del volume realizzato da dividere tra tutti i proprietari che hanno sottoscritto il progetto di lottizzazione.

Ai fini della: "**Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**"

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

**QUESITO 5**

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

Allegato 12

**QUESITO 6**

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

1) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2515 notificato in data 30.11.2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 14.12.2017 ai n.6795 del reg. particolare e al n.9540 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano intestati a:

-xxxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxxxxxx per la quota dell'intera piena proprietà;

censiti nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare** in via Machiavelli n.191 e via Castellano n.2106

-NCEU - fog. n.28 part.n.141 sub.8, abitazione al piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale € 126,53;

-NCEU - fog. n.28 part.n.141 sub.9 abitazione al piano terra e seminterrato primo, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 63,27;

Porzione di fabbricato sito nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare** in via Machiavelli n.192

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.3, laboratorio al piano terra, cat. C/3, classe 3, consistenza 124 mq, rendita catastale €345,82;

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.12, locale garage al piano sottostrada primo, cat. C/6, classe 3, mq.30, rendita catastale € 54,23;

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.13, magazzino al piano sottostrada primo, cat.C/2, classe 3, mq.98, rendita catastale €212,57.

2) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1433 notificato in data 18.07.2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.08.2018 ai n.4806 del reg. particolare e al n.6553 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano intestati a:

-xxxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxx per la quota dell'intera piena proprietà;

censiti nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare**

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.3, cat. C/3;

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.12, cat. C/6;

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.13, cat. C/2;

-NCEU - fog. n.28 part.n.141 sub.9, abitazione di tipo economico, cat. A/3;

-NCEU - fog. n.28 part.n.141 sub.8, abitazione di tipo economico, cat. A/3.

-xxxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà;

-Fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) **NCEU - fog.n.28 part.n.141 sub.7**

**nota:** il sub.7 è una porzione della strada via Machiavelli censita al NCT fog.n.28 part.n.478 area di 25mq

-xxxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxxx per la quota di 9/36 di piena proprietà;

Terreni siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) e distinti al **NCT – fog.n.28 part.n.115-133-136-138-140-212-213-220-277**

**Nota:** la particella n.277 di 710 mq era erroneamente ancora presente in banca dati alla data del pignoramento. Di fatto era già stata soppressa con TM 54162 del 25.10.1988 ed unità alle particelle n.127 e n.279. La situazione è stata regolarizzata, attraverso la soppressione della part.n.277, con variazione d'ufficio del 27.10.2018 prat.n.AP0079669.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie depositate in banca dati risultano idonee.

Dalla data del pignoramento le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono state oggetto di variazioni catastali, oltre a quanto sopra riportato, come certificato dalle visure storiche allegate.

#### ALLEGATO n.14 (relazione xxxxx)

##### QUESITO 7

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

1) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2515 notificato in data 30.11.2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 14.12.2017 ai n.6795 del reg. particolare e al n.9540 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano intestati a:

-xxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf x per la quota dell'intera xx piena proprietà;

censiti nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare** in via Machiavelli n.191 e via Castellano n.2106

-NCEU - fog. n.28 part.n.141 sub.8, abitazione al piano terra, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale € 126,53;

-NCEU – fog. n.28 part.n.141 sub.9 abitazione al piano terra e seminterrato primo, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 63,27;

Porzione di fabbricato sito nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare** in via Machiavelli n.192

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.3, laboratorio al piano terra, cat. C/3, classe 3, consistenza 124 mq, rendita catastale €345,82;

-NCEU – fog. n.28 part.n.44 sub.12, locale garage al piano sotto strada primo, cat. C/6, classe 3, mq.30, rendita catastale € 54,23;

-NCEU – fog. n.28 part.n.44 sub.13, magazzino al piano sotto strada primo, cat.C/2, classe 3, mq.98, rendita catastale €212,57.

2) All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1433 notificato in data 18.07.2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.08.2018 ai n.4806 del reg. particolare e al n.6553 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano intestati a:

-xxxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxx per la quota dell'intera piena proprietà;

censiti nel **Comune di Sant'Elpidio a Mare**

-NCEU - fog. n.28 part.n.44 sub.3, cat. C/3;

-NCEU – fog. n.28 part.n.44 sub.12, cat. C/6;

-NCEU – fog. n.28 part.n.44 sub.13, cat. C/2;

-NCEU – fog. n.28 part.n.141 sub.9, abitazione di tipo economico, cat. A/3;

-NCEU – fog. n.28 part.n.141 sub.8, abitazione di tipo economico, cat. A/3.

-xxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxx per la quota di ½ di piena proprietà;

-Fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) **NCEU – fog.n.28 part.n.141 sub.7**

**nota:** il sub.7 è una porzione della strada via Machiavelli censita al NCT fog.n.28 part.n.478 area di 25mq

-xxxx nato a Fermo (FM) il 09.06.1934 cf xxxxx per la quota di 9/36 di piena proprietà;

Terreni siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) e distinti al **NCT – fog.n.28 part.n.115-133-136-138-140-212-213-220-277**

**Nota:** la particella n.277 di 710 mq era erroneamente ancora presente in banca dati alla data del pignoramento. Di fatto era già stata soppressa con TM 54162 del 25.10.1988 ed unità alle particelle n.127 e n.279. La situazione è stata regolarizzata, attraverso la soppressione della part.n.277, con variazione d'ufficio del 27.10.2018 prat.n.AP0079669.

L'esecutato xxxx è divenuto proprietario per l'intera piena proprietà delle unità censite al **NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.141 sub.8, sub.9 e fog.n.28 part.n.44 sub.3,12 e 13**, per ½ di piena proprietà sull'unità immobiliare censita al **NCEU del Comune di Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.141 sub.7** a seguito di atto di divisione notaio xxxxxx di Civitanova Marche del 08.09.1990 rep.n.4222 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 26.09.1990 al n.6066 del reg.gen e al n.4395 del reg.part.

L'esecutato xxxxx è divenuto proprietario per ¼ di piena proprietà delle particelle censite al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare **fog.n.28 part.n.115-133-136-138-140-212-213-220-277** a seguito di rogito notaio xxxxxx di Porto Sant'Elpidio del 06.05.1972 rep.n.177386/8027 registrato a Fermo in data 25.05.1972 al n.1263 ed ivi trascritto in data 12.06.1972 al n.3174 del reg.gen ed al n.2227 del reg.part.

**QUESITO 8**

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

1) Pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2515 notificato in data 30.11.2017 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 14.12.2017 ai n.6795 del reg. particolare e al n.9540;

2) Pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1433 notificato in data 18.07.2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.08.2018 ai n.4806 del reg. particolare e al n.6553 del registro generale

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

**1953.02.10-COMPRAVENDITA** a rogito notaio xxxxxxxx di Sant'Elpidio a Mare registrato a Fermo il 16.02.1953 al n.1631 vol.197 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.02.1953 al n.470 del reg.gen ed al n.411 del reg.part (in virtù del quale il sig. xxxxxxxx ha acquistato ¼ del terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari distinte al foglio n.28 part.n.141 sub.8 e 9)

**1972.05.06-COMPRAVENDITA** notaio xxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.n.177386/8027 registrato a Fermo il 25.05.1972 al n.1263 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 12.06.1972 al n.3174 del reg.gen e al n.2227 del reg.part (in virtù del quale il sig. xxxxxxxx ha acquistato ¼ del terreno su cui poi è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari distinte al foglio n.28 part.n.44 sub.3,12 e 12 ed ¼ sul terreno distinto al foglio n.28 part.n.115,133,136,138,140,212,213)

**1990.09.26-ATTO DI DIVISIONE** notaio xxxxxxxx di Civitanova Marche trascritto a Fermo al n.6066 del reg.gen e al n.4395 del reg.part.

Immobili: NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.44 sub.3, sub.12 e sub.13 e fog.n.28 part.n.141 sub.8 e sub.9, per la quota di 1/1 di piena proprietà  
NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.141 sub.7 per la quota di ½ di piena proprietà

a favore: xxx

**2008.03.31-IPOTECA VOLONTARIA** rogito notaio xxxx rep.n.101016/10862 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 04.04.2008 al n.3817 del reg.gen e al n.782 del reg.part e garanzia di mutuo fondiario, iscritta per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per sorte capitale.

Immobili: NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.44 sub.3 e sub.9 e fog.n.28 part.n.141 sub.8 e sub.9.

a favore:

-xxxxxx(domicilio eletto in Ancona via Menicucci nn.4/6 cf xxxx)  
contro: xxxxxxxxxx (parte terza datrice di ipoteca)

**2015.03.06-IPOTECA VOLONTARIA** rogito notaio xxxxxx rep.107229/14726 del 06.03.2015 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 09.03.2015 al n.1659 del reg.gen e al n.218 del reg.part e garanzia di mutuo fondiario, iscritta per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per sorte capitale.

Immobili: NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.44 sub.3, sub.12 e sub.13 e fog.n.28 part.n.141 sub.8 e sub.9.

a favore:

-xxxxxxx(domicilio eletto in Ancona via xxxi nn.4/6 cf xxx)  
contro: xxx (parte terza datrice di ipoteca)

**2016.11.16-IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 11.11.2016 rep.n.2485 trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo al n.7320 del reg. gen e al n.1256 del reg.part, per € 90.000,00 di cui € 57.199,24 per sorte capitale.

Immobili: NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.44 sub.3, sub.12 e sub.13 e fog.n.28 part.n.141 sub.8 e sub.9.

a favore:

-xxxxxxx con sede a Fermo piva 00112540448

contro: xxxxxxxxxx (parte terza datrice di ipoteca)

**2017.12.14-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo rep.n.2515 e notificato il 30.11.2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 14.12.2017 al n.6795 del reg. particolare ed al n.9540 del reg. generale.

a favore: xxxxxxxxxx con sede a Bergamo cf xxxxxx

contro: xxxxxxxxxx (parte terza datrice di ipoteca)

Immobili: NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.44 sub.3, sub.12 e sub.13 e fog.n.28 part.n.141 sub.8 e sub.9.

**2018.08.08-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Fermo rep.n.1433 del 18.07.2018 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 08.08.2018 al n.4806 del reg. particolare ed al n.6553 del reg. generale.

a favore: xxxxxxxxxx con sede a Fermo piva xxxxxx

contro: xxxxxxxxxx (parte terza datrice di ipoteca)

Immobili: NCEU Sant'Elpidio a Mare fog.n.28 part.n.44 sub.3, sub.12 e sub.13 e fog.n.28 part.n.141 sub.8 e sub.9.

Nel ventennio antecedente il pignoramento non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

#### QUESITO 9

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

Non sono state trascritte domande giudiziali

#### QUESITO 10

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

#### PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
  - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:*
- accesso al luogo con rilievo del bene
  - accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
  - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
  - verifica dei comparabili di zona ;
  - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
  - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
  - Verifica presenza contratti di affitto
  - verifica quote condominiali e pendenze in atto
  - redazione del rapporto di valutazione (stima).

## METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione.

### 1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### 2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

### 3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (*Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998*). I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità. Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota dettrattiva del 5%.

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI SANT'ELPIDIO A MARE

Il comune di Sant'Elpidio a Mare è un comune della provincia di Fermo con oltre 15.000 abitanti. Sorge su una collina a 251 m. s.l.m. tra le valli del fiume Tenna e del torrente Ete Morto. Nonostante il nome, la cittadina non si trova sul litorale adriatico, in quanto il comune di Porto S. Elpidio, località da essa dipendente fino al 1952, le ha sottratto il territorio costiero. Il comune di Sant'Elpidio a Mare fa parte dei comuni del comprensorio calzaturiero più importanti della provincia di Fermo, anche se da qualche anno ha perso la dominanza che dagli anni 60 lo vedeva capolista insieme ai comuni di Montegranaro e Monte Urano. La dinamicità di mercato edilizio attualmente nel comune di Sant'Elpidio a Mare è di tipo medio-bassa, ed il valore medio degli immobili

Le quotazioni immobiliari degli immobili abitativi variano a seconda delle zone e per tipologia edilizia nella stessa zona di riferimento. Per la zona e la tipologia edilizia di riferimento dei beni eseguiti p.lla 141 sub 8 e 9, edificio a civile abitazione con finiture di fascia inferiore, i prezzi unitari al mq possono variare da un minimo di circa 650€/mq ad un massimo di 900€/mq, mentre per i laboratori (p.lla 44 sub 3-13-12) in edifici di civile abitazione in fascia civile media possono variare da circa 350€/mq ad un massimo di 550 €/mq.

Ai fini della valutazione dei terreni agricoli si farà riferimento alla Tabella dei valori agricoli nel comune di Fermo riferita al 29/01/2019 rivalutata al 30/10/2023

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

Comune di Sant'Elpidio a Mare zona Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	850/1200	1200/1600		2,8/4,1	3,9/5,4
Abitazioni tipo economico	720/1000	1000/1350		2,3/3,5	3,3/4,6
Autorimesse	420/560			1,4/2	

Laboratori	600/780		3/3,9	
------------	---------	--	-------	--

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

nella zona di riferimento sono stati rintracciati i seguenti annunci di proposte di vendita per immobili simili:

- annuncio 01 appartamento piano terra con garage della sup commerciale di 110mq tre locali ed 1 bagno proposta di vendita 90000€  
paria circa 818€/mq
- annuncio 02 appartamento al piano terra della sup commerciale di circa 116mq 4 locali un bagno proposta di vendita 90000€  
paria circa 775€/mq

**nessun annuncio in merito a laboratori e magazzini**

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

della suddetta forbice temporale sono stati rintracciati i seguenti comparabili di zona :

- 2021 strada castellano immobile abitativo della sup commerciale di circa 115 mq con garage di circa 40 mq e cantina di circa 6mq al prezzo di acquisto 132000€ pari a circa 952 €/mq
- 2022 strada castellano immobile abitativo della sup commerciale di circa 107mq al prezzo di acquisto di circa 72000€ pari a circa 673 €/mq
- 2022 strada castellano immobile abitativo della sup commerciale di circa 108 mq con garage di circa 29mq al prezzo di acquisto di circa 120000€ pari a circa 968 €/mq
- 2023 xxxxxxxx

**non sono stati rintracciati comparabili per locali uso laboratorio/magazzini**

\*\*\*\*\*

**A-** Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxx deceduto in data 23/02/201 ,su immobile abitativo sito in via Macchiavelli ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	141	8	A/3	2	5 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 90 m <sup>2</sup>	126,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.

**Individuazione dei Confini** Immobile uso abitativo f. 28 p.la 141 sub 8, confina a nord con scala condominiale ed affaccio su corte condominiale prospiciente viabilità pubblica, a ovest con affaccio su area condominiale prospiciente altra proprietà; a sud con stessa proprietà, ad est con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica.

**Descrizione dei beni**

Immobile uso abitativo sito al piano terra di un fabbricato residenziale costituito da due livelli fuori terra ed un livello seminterrato con corte condominiale cintata su tre lati (nord,est,sud) , realizzato con struttura portante in muratura e finitura ad intonaco con riv plastico tipo graffiato tipico degli anni 70/80 con zoccolatura in marmo. Il fabbricato presenta alcune lezioni a livello del cornicione ce di una revisione del manto di copertura in quanto un condomino del secondo livello sottotetto lamenta delle infiltrazioni di acqua piovana. Il fabbricato necessita di intervento edilizio di manutenzione . Il Fabbricato è consono con la vetusta relativa al periodo di costruzione . L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da : cucina pranzo soggiorno , due camere ed una cameretta , un bagno con doccia oltre ad un doppio disimpegno giorno notte. L'ingresso avviene da scala condominiale sul fronte nord. Le compartimentazioni interne sono in laterizio ( in parte di tipo portante) , intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburato , la pavimentazioni sono in pre-finito di parquet per i locali giorno e notte e in monocottura per il locale bagno . Gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio. Gli impianti termici sono autonomi con caldaia a gas metano standard e radiatori . Il vano contatori è posto esternamente al fabbricato ed accessibile dalla corte condominiale. Non risultano pertinenze esclusive esterne al sub 8. Le altezze interne utili sono di circa 295cm. Il fabbricato è dotato di agibilità

**UtENZE :** Il vano contatori dell'utenza acqua è posto esternamente al fabbricato in aderenza al prospetto nord, mentre quello del gas metano in aderenza al prospetto sud , accessibili dalla corte condominiale . I contatori ed allacci energia elettrica sono sul vano scala condominiale . Non risultano pertinenze esclusive, esterne al sub 8 .

**Condominio:** al momento della perizia l'occupante del bene sig xxxx ha dichiarato che l'immobile è privo di condominio e quote

millesimali e che al momento non sono deliberati interventi di manutenzione straordinaria anche se sono in programma lavori di manutenzione del cornicione lesionato in più punti

**Stato di occupazione:** Il bene p.la 141 sub 8 sono occupati dalla famiglia del figlio dell'esecutato sig xxxx nato a Sant'Elpidio A Mare il 06/11/1967 composta da : xxxx nata a Teramo il 12/11/1971 (moglie); xxxnato in Ancona il 07/12/2003 (figlio) ; xxxxx nato in Ancona il 20/04/2005 (figlio)  
( il figli e i nipoti del sig. xxxx hanno sottoscritto un atto di rinuncia alla successione)

**destinazione urbanistica :** Zona B di completamento centro urbano

**Calcolo delle superfici:** (Sel) circa 88,58mq; (Sil) circa 79,52mq; (Sin) circa 75,5mq

\*\*\*\*\*

**B- Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxxx cod fisc. xxx deceduto in data 23/02/201 , su immobile abitativo sito in via Macchiavelli ed identificato al NCEU al**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	141	9	A/3	2	2,5 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 63,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.

**Individuazione dei Confini** Immobile uso abitativo f. 28 p.la 141 sub 9 ,confina a nord stessa proprietà a sud con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica, a ovest con area condominiale prospiciente altra proprietà; ad est con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica.

**Descrizione :**

Appartamento sito al piano terra rialzato costituito da un livello fuori terra ed uno seminterrato , composto al p.terra rialzato da : cucina pranzo, una camera ,un bagno e un disimpegno, e al piano seminterrato da un locale cantina con wc e lavanderia con accesso esterno da corte condominiale . L'accesso all'unità abitativa è diretta da corte condominiale lato sud.

Le pareti di compartimentazione interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato , le pavimentazione sono in piastrelle di monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con persiane e portone di accesso in alluminio, le porte interne in legno tamburato impiallacciato. Gli impianti termici sono di tipo autonomo con caldaia a gas metano di tipo standard sita piano S1 e radiatori a colonna in ghisa, uno split pompa di calore utilizzato per il solo raffreddamento è sito nel locale cucina pranzo del p.terra . La caldaia è ubicata al piano seminterrato internamente al wc. Tutto il locale cantina ,lavanderia, e wc risulta pavimentato con piastrelle di monocottura con pareti di confinamento intonacate e tinteggiate.

Dal locale cantina (usato come taverna) si accede tramite una porta sita sul lato nord/est ad un ulteriore vano interrato, di circa 16mq ricavato al di sotto dell'unità sub 8 , utilizzato come deposito. Il locale non risulta censito catastalmente nella planimetria sub 9 e non è presente nello stato autorizzato e non risulta menzionato nell'atto di pignoramento.

La compartimentazione del locale lavanderia interno al piano s1,potrebbe modificare anche se di poco la rendita catastale del sub 9 ma si rinvia per una possibile variazione catastale ad attività postuma alla presente perizia . il locale cantina risulta riscaldato da una stufetta elettrica murale sita in prossimità dell'ingresso.

Non risultano pertinenze esclusive, esterne al sub 9 . Le altezze interne utili sono per l'appartamento di circa 290cm mentre quelle del locale cantina di circa 186 cm.

**Utenze :**

Il vano contatori dell'utenza acqua è posto esternamente al fabbricato in aderenza al prospetto nord, mentre quello del gas metano in aderenza al prospetto sud , accessibili dalla corte condominiale . Non risultano pertinenze esclusive, esterne al sub 9 .

**Condominio:** al momento della perizia l'occupante del bene sig xxxxxxxx ha dichiarato che l'immobile è privo di condominio e quote millesimali e che al momento non sono deliberati interventi di manutenzione straordinaria anche se sono in programma lavori di manutenzione del cornicione lesionato in più punti

**Stato di occupazione**

il bene p.la 141 sub 9 è occupato dalla sig.ra xxxxx nata a Sant'Elpidio A Mare il 21/09/1938 – vedova dell'esecutato xxxx ed unica erede per rinuncia dei figli e dei nipoti del sig xxxx

**destinazione urbanistica** Zona B di completamento centro urbano

**Calcolo delle superfici**

appartamento sub 9 (Sel) circa 53,76mq; ;(Sil) 46,54mq; (Sin) 44,79mq  
 cantina sub 9 (Sel) circa 58,97mq; (Sin) 48,04mq  
 magazzino non censito (Sin) circa 16,36mq

\*\*\*\*\*

**C - Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxx cod fisc. xxxxx deceduto in data 23/02/201 , immobili artigianali siti in via Macchiavelli ed identificati al NCEU al**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	44	3	C/3	3	124 m <sup>2</sup>	Totale: 141 m <sup>2</sup>	345,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	12	C/6	5	30mq	Totale: 34 m <sup>2</sup>	54,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	13	C/2	3	98 m <sup>2</sup>	Totale: 106 m <sup>2</sup>	212,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.

**Identificazione dei confini**

Immobili uso laboratorio ,magazzini e garage siti al piano terra ed S1 di un fabbricato pluripiano ad uso prevalente residenziale  
 -Laboratorio sito al piano terra identificato con sub 3 confina a nord con viabilità pubblica/condominiale scala condominiale, ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale , a sud con affaccio su corte condominiale  
 -Deposito sito al piano S1 identificato con sub 13, confina a nord con scala condominiale e terrapieno ,ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale , a sud con sub 14 stessa proprietà.  
 -Garage sito al piano S1 identificato con sub 14 , confina a nord stessa proprietà sub 13 a est con corte condominiale, a ovest con altra proprietà, a sud con corte condominiale .

**Descrizione:**

Immobili utilizzati nel loro insieme come laboratorio artigianale su due livelli p.terra e piano seminterrato, collegati da scala condominiale sul lato nord . Gli immobili sono ubicati in un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con struttura portante in c.a e tamponatura esterna a mattoncino a faccia a vista , solai in latero-cemento e copertura a falde. Il fabbricato nel suo insieme è stato realizzato a seguito di lottizzazione , con impegno sottoscritto con il comune da parte dei proprietari per la realizzazione di strade e sottoservizi e cessione di un area a parcheggio ad uso pubblico .

Sono state sottoscritte e depositate varie domande di richiesta agibilità ma ad oggi sono sospese perchè le proprietà non hanno ancora ottemperato alla cessione delle aree pubbliche. ( aree parcheggio e collaudo strade e sotto-servizi) .

Alle domande di abitabilità è stata allegata anche una richiesta di monetizzazione delle aree pubbliche a parcheggio ma al momento non risulta ancora evasa la pratica da parte del comune e pertanto le stesse agibilità risultano sospese . I costi di eventuale monetizzazione possono essere stimati in circa 15000€ a cui si dovrebbe aggiungere l'onere di 1€ per mc di volume realizzato per l'intero fabbricato.

Il bene sub 3 è costituito da un locale uso laboratorio , un locale ripostiglio, un locale uso ufficio ed un wc con spogliatoio, mentre il bene sud 13 seminterrato è costituito da due ampi locali uso magazzino con accesso sia dalla scala condominiale , che dal piano S1 attraversando il locale garage sub 12 sul lato sud. I due subalterni sono serviti internamente da un montacarichi di servizio non funzionante. E' presente esternamente a protezione dell'ingresso del sub 3 sul lato nord , per l'intera superficie in oggetto del balcone del piano superiore , una struttura tamponata a tenda in pvc pesante con funzione di protezione dell'ingresso del laboratorio alle intemperie e deposito di materiale. L'area occupata è condominiale e non esclusiva. Tutte le pareti interne di compartimentazione ( ad eccezione di quelle perimetrali del piano S1 che sono principalmente in cls armato) sono in laterizio intonacato , gli infissi esterni sono in alluminio , le porte interne in legno tamburato. Il riscaldamento del locale laboratorio e con termoconvettori su parete interna e caldaia standard attualmente in disuso e non funzionante.

Gli impianti elettrici sono di tipo artigianale, gestiti da un quadro elettrico sito internamente al sub 3 nei pressi dell'ingresso sul lato nord. L'impianto idrico è condiviso con il sig xxxxx titolare degli immobili confinanti sul lato ovest non facenti parte della procedura, il contratto di fornitura idrica è intestato al sig. xxxx. I quadri contatori metano,luce ed acqua sono ubicati esternamente al piano terra nei pressi dell'ingresso del sub 3.

il sub 12 ad uso autorimessa è compartimentata per due lati ( est e sud) con delle serrande in lamiera con apertura basculante aventi all'interno del pannello inserita anche una porta ad anta per accesso pedonale, la pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo. Tutti i beni sub 3 -13-12 costituiscono in origine un laboratorio artigianale per la produzione di calzature.

Le altezze interne dei beni variano da H 312cm per il sub 3, a 298cm per il sub 13 e circa 291cm per il sub 12.

I beni sub 3-12-13 sono attualmente in uso al sig. Mxxxxxx , fratello del sig xxxxxx.

All'interno dei sub 3/13/12 sono accantonati dei materiali sia residui della attività calzaturiera del laboratorio che vari. Gli eredi rinunciari dell'eredità xx , sig.ri xxxxx comunicano di essere disponibili all'occorrenza allo sgombero dei suddetti materiali con oneri a carico.

È presente nel vano scala condominiale un vano ascensore , non funzionante , anche se agli atti nelle richieste di agibilità risulta una relazione in merito al superamento delle barriere architettoniche.

L'assenza e la funzionalità dell'ascensore potrebbe compromettere il futuro rilascio di possibili abitabilità anche dopo l'assolvimento contrattuale delle aree pubbliche, in quanto la sua assenza è difforme alle disposizioni della legge **13/1989** e relativo regolamento di attuazione approvato con DM 14/6/1989 n 236 che prevede l'installazione di un ascensore per ogni fabbricato plurifamiliare e pluripiano quando i livelli di piano fuori terra compresi i piani interrati, se collegati da scale interne, sono superiori a tre.

#### Condominio:

I sig.ri xxxxx hanno dichiarato che l'immobile è privo di condominio e che al momento non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria. Le quote millesimali dichiarate (allegato 9 doc fornito dal sig xxxx) sono:  
sub 3 = 182,95 ; sub 13= 52,20; sub 12=15,04

#### Individuazione dei Confini

Immobili uso laboratorio, magazzini e garage siti al piano terra ed S1 di un fabbricato pluripiano ad uso prevalente residenziale. Descritti al f. 28 p.la 44 sub 3-12-13

- Laboratorio sito al piano terra identificato con sub 3 confina a nord con viabilità pubblica/condominiale scala condominiale, ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale, a sud con affaccio su corte condominiale
- Deposito sito al piano S1 identificato con sub 13, confina a nord con scala condominiale e terrapieno, ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale, a sud con sub 14 stessa proprietà.
- Garage sito al piano S1 identificato con sub 14, confina a nord stessa proprietà sub 13 a est con corte condominiale, a ovest con altra proprietà, a sud con corte condominiale.

#### Stato di occupazione

I beni p.la 44 sub 3-13-12 sono nella disponibilità del sig xxxxxx Figlio dell'esecutato e risultano liberi e non occupati da terzi

#### destinazione urbanistica

Zona B di completamento centro urbano

#### Calcolo delle superfici

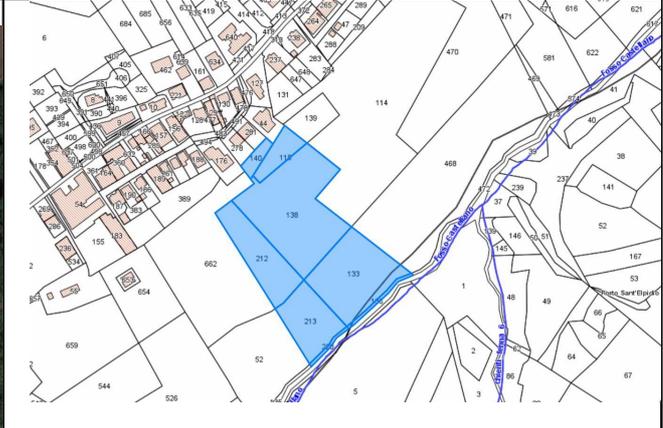
laboratorio sub 3 (Sel);(Sil);(Sin) (Sel) circa 140,37mq; (Sil) 135,29mq; (Sin) 132,14mq  
magazzini sub 13 (Sel);(Sil);(Sin) (Sel) circa 105,84mq; (Sil) 97,40mq; (Sin) 94,49mq  
garage sub 12 (Sel);(Sin) (Sel) circa 34,55mq; (Sil) 30,72mq

\*\*\*\*\*

**D - Diritti di piena proprietà pari a 9/36 eredi xx cod fisc. xxxxx deceduto in data 23/02/2017, terreni agricoli identificati al CT del comune di Sant'Elpidio a Mare al**

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie	reddito		Derivati da
			Ha are ca	domenicale	agrario	
28	115	Seminativo 5	12 20	Euro 3,78 L. 7.320	Euro 5,67 L. 10.980	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	133	Sem.arboreo 4	56 40	Euro 20,39 L.39.480	Euro 29,13 L. 56.400	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	136	Bosco ceduo	02 50	Euro 0,19 L. 375	Euro 0,08 L. 150	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	138	Seminativo 4	85 90	Euro 31,05 L. 60.130	Euro 44,36 L. 85.900	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	140	Seminativo 5	05 33	Euro 1,65 L. 3.198	Euro 2,48 L. 4.797	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/01/1990 (n. 2189)
	212	Seminativo 4	36 70	Euro 13,27 L. 25.690	Euro 18,95 L. 36.700	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	213	Seminativo 3	31 30	Euro 12,93 L. 25.040	Euro 17,78 L. 34.430	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	220	Bosco ceduo	01 70	Euro 0,13 L. 255	Euro 0,05 L. 102	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	277	Soppressa	00 00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/10/2018 Pratica n. AP0079669 in atti dal 29/10/2018 ISTANZA N. 78728/2018 (n. 93.1/2018)		

**localizzazione**



**Individuazione dei confini.**

Terreni agricoli siti nelle vicinanze degli immobili p.lla 44 confinano a sud con fosso castellano a nord con p.lla 44,281,278,662 ad ovest p.lla 662,52 ad est p.lla 139,114,468

**Descrizione sommaria:**

Terreni agricoli incolti che compongono un unico appezzamento posti sul fronte sud di un declivio con pendenza verso fosso castellano

**Calcolo delle superfici :**

circa 23.913mq

**Stato di occupazione:**

I beni sono nella disponibilità dei diversi proprietari tra cui gli eredi xxxx per la quota di 9/36 e risultano liberi e non occupati da terzi

**destinazione urbanistica**

Zona E Tessuto agricolo art 58 NTA

Inoltre le particelle 133-136-138 porzione-212 porzione-213-220 rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A);  
 le particelle 133porzione-212porzione -213porzione-115-138porzione-140porzione ricadono nell'ambito di tutela dei versanti (art.50 N.T.A.);  
 le particelle133-136-138porzione-212porzione-213-220 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.).

\*\*\*\*\*

<b>IMMOBILE f.28 p.Ila 141 sub 8-9</b>												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà unità</b>											Coeff.	
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni 1 da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8											<b>0,9</b>	
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>											Coeff.	
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</b>											<b>1</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : <b>1,05</b>		Ordinario : <b>1</b>		Strada pubblica: <b>0,95</b>		Cortile interno : 0,9						<b>0,95</b>
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>												
Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: <b>0.9</b>		Secondo : 1	Terzo: 1	Superiore tre : 1	Ultimo : 1	Attico :1.2		<b>0,9</b>		
<b>1.6 Ascensore</b>												
p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95		Assente e al 3° piano : 0,88	Assente al 4° piano : 0,8	Assente al 5° piano : 0,7	Superiori : 07					
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>		<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>				
doppi	1,05	Impianto con caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri		1		
Singolo	1	Impianto con caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo		<b>0,9</b>		
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche		1,1		
						popolari	0,9	Avvolgibili in pvc		1		
								persiane				
<b>Tabella : Calcolo Coefficiente di merito</b>												
unita'		vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	ascens	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.28p.Ila 141 sub 8-9	0,9	1	1	1		1	0,91	0,9	0,9	0,95	<b>0,944</b>
<b>Tabella: Calcolo delle sup. commerciali</b>												
Unità: f.28 pIla 141		1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Calcolo sup commerciale mq				
Sub 8	appartamento	90	88,58	79,52	75,5	1	0,944	(2)×(5)×(6) <b>83,62</b>				
Totale sub 8												<b>83,62</b>
Sub 9	appartamento	68	53,76	46,54	44,79	1	0,944	(2)×(5)×(6) <b>50,75</b>				
	cantina		58,76		48,34	0,25	0,944	(2)×(5)×(6) <b>13,87</b>				
Totale sub 9												<b>64,62</b>

<b>IMMOBILE f.28 p.IIa 44 sub 3-12-13</b>													
<b>1.1 Coefficiente di vetustà unità</b>											Coeff.		
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni 1 da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8											<b>1</b>		
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>											Coeff.		
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</b>											<b>1</b>		
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>													
(panoramico) : <b>1,05</b>		Ordinario : <b>1</b>		Strada pubblica: <b>0,95</b>		Cortile interno : 0,9							
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>													
Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: <b>0.9</b>		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1.2	
<b>1.6 Ascensore</b>													
p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07			
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>		<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>					
doppi 1,05		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>		assenti 0,95		storiche 1,1		Doppi vetri 1					
Singolo <b>1</b>		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		Corte esclusiva 1,05		signorili 1,05		Vetro singolo <b>0,9</b>					
				Corte comune <b>1</b>		civili <b>1</b>		Termo acustiche 1,1					
						popolari 0,9		Avvolgibili in pvc 1					
								persiane					
<b>Tabella : Calcolo Coefficiente di merito</b>													
unita'		vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	ascens	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale	
01	f.28 p.IIa 44 sub 3-12-13	0,9	1	1	assente	assente	1	1	0,9			<b>0,983</b>	
<b>Tabella: Calcolo delle sup. commerciali</b>													
Unità: f.28 pIIa 44		(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Calcolo sup commerciale					
Sub 3	laboratorio	124	140,37	135,29	132,14	1	0,983	(2)x(5)x(6) 137,98					
Sub 13	magazzini	98	105,84	97,40	94,49	0,5	0,983	(2)x(5)x(6) 52,02					
Sub 12	garage	30	34,55		30,72	0,5	0,983	2)x(5)x(6) 15,10					
Totale sup commerciale sub 8								<b>205,10</b>					

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA IMMOBILI ABITATIVI E ARTIGIANALI**

Descrizione comune di Sant'Elpio a Mare		(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale ( solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona €/mq	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona €/mq	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01	f.28 p.IIa 141 sub 8	<b>83,62</b>	Civili 850/1200	Civili 952/673/968		650/900	<b>750</b>	<b>62.715,00</b>
02	f.28 p.IIa 141 sub 9	<b>64,62</b>	popolari 720/1000				<b>750</b>	<b>48.465,00</b>
03	f.28 p.IIa 44 sub 3-13-12	<b>205,10</b>	600/780			350/550	<b>450</b>	<b>92.295,00</b>
Totale valore complessivo								<b>203.475,00</b>

<b>Tabella valore dei terreni a destinazione agricola provincia di Fermo 2019</b>								
Foglio	P.lle	Qualità classe	Sup. agricola	Quadro tabellare regione agraria 4			Capitalizzazione con saggio di interesse dal 29/01/2019 al 31/10/2023 con capitalizzazione annuale totale giorni 1728	
			Ha are ca	Prezzi Ha anno 2019	Valore tabellare €/mq di superficie	Valore medio €		
28	115	Seminativo 4	12 20	14800	1,48	1805,60	1919,48	
	133	Seminativo 5	56 40	14800	1,48	8347,2	8873,66	
	136	Sem. arboreo 5	02 50	19500	1,95	487,50	518,25	
	138	Seminativo 3	85 90	14800	1,48	12713,20	13515,02	
	140	Seminativo 5	05 33	14800	1,48	788,84	838,60	
	212	Seminativo 5	36 70	14800	1,48	5431,6	5774,18	
	213	Seminativo 5	31 30	14800	1,48	4632,40	4924,57	
	220	Seminativo 5	01 70	14800	1,48	251,60	267,47	
	277	Seminativo 5	soppressa					
Totale			2 32 03			34.457,94	36.631,23	
Totale arrotondato diconsi euro trentaseimilaseicentotrentuno								

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione i seguenti valori:

- a) Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobili abitativi e artigianali siti in Sant'Elpidio a Mare (Fm) descritti al NCEU al f. 28 p.lle 141 sub 8-9 e 44 sub 3-12-13 (valore medio di mercato comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento),) euro ( 203475,00 x-5%)= € 193.301,25
- b) Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 9/36 su appezzamento di terreno sito in c.da castellano nel comune di Sant'Elpidio a Mare (Fm) descritti al CT al f.28 p.lle 115,133,136,138,140,212,213,220 il valore di medio di mercato **comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni**, pari a € 36.631,00 con quota parte pari a 9157,75

I beni oggetto di esecuzione ammontano complessivamente a **202.459,00€**, che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 202.500,00**

(diconsi euro duecentoduemilacinquecento/00)

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

\*\*\*\*\*

**QUESITO 11**

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

**LOTTO 01**

Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxx cod fisc. xxx deceduto in data 23/02/201 ,su immobile abitativo sito in Sant'Elpidio a Mare in via Macchiavelli ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	141	8	A/3	2	5 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 90 m <sup>2</sup>	126,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.

**Individuazione dei Confini** Immobile uso abitativo f. 28 p.la 141 sub 8, confina a nord con scala condominiale ed affaccio su corte condominiale prospiciente viabilità pubblica, a ovest con affaccio su area condominiale prospiciente altra proprietà; a sud con stessa proprietà, ad est con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica.

**Calcolo delle superfici:** (Sel) circa 88,58mq; (Sil) circa 79,52mq; (Sin) circa 75,5mq

*Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in  $(62715,00X-5\%)= 59.579,25$  che si ritiene comunque influente arrotondare a*

**59.500,00€**

(diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00)

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

\*\*\*\*\*

**LOTTO 02**

Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xx cod fisc. x deceduto in data 23/02/201 , su immobile abitativo sito in Sant'Elpidio a Mare via Macchiavelli ed identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	141	9	A/3	2	2,5 vani	Totale: 68 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 68 m <sup>2</sup>	Euro 63,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.

**Individuazione dei Confini** Immobile uso abitativo f. 28 p.la 141 sub 9 ,confina a nord stessa proprietà a sud con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica, a ovest con area condominiale prospiciente altra proprietà; ad est con corte condominiale prospiciente viabilità pubblica.

**Calcolo delle superfici**

appartamento sub 9 (Sel) circa 53,76mq; ;(Sil) 46,54mq; (Sin) 44,79mq

cantina sub 9 (Sel) circa 58,97mq; (Sin) 48,04mq

*Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in  $(48465,00X-5\%)= 46.041,752$  che si ritiene comunque influente arrotondare a*

**46.000,00€**

(diconsi euro quarantaseimila/00)

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

**LOTTO 03**

Diritti di piena proprietà 1000/1000 eredi xxxxxxxx cod fisc. xxx deceduto in data 23/02/2017 , immobili artigianali siti Sant'Elpidio a Mare in via Macchiavelli ed identificati al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
28	44	3	C/3	3	124 m <sup>2</sup>	Totale: 141 m <sup>2</sup>	345,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	12	C/6	5	30mq	Totale: 34 m <sup>2</sup>	54,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	44	13	C/2	3	98 m <sup>2</sup>	Totale: 106 m <sup>2</sup>	212,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Localizzazione :**

Immobili siti in via Macchiavelli in contrada castellano prospiciente viabilità pubblica e viabilità di lottizzazione di quartiere.

**Identificazione dei confini**

Immobili uso laboratorio ,magazzini e garage siti al piano terra ed S1 di un fabbricato pluripiano ad uso prevalente residenziale  
 -Laboratorio sito al piano terra identificato con sub 3 confina a nord con viabilità pubblica/condominiale scala condominiale, ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale , a sud con affaccio su corte condominiale  
 -Deposito sito al piano S1 identificato con sub 13, confina a nord con scala condominiale e terrapieno ,ad ovest con altra proprietà, a est con affaccio su viabilità condominiale , a sud con sub 14 stessa proprietà.  
 -Garage sito al piano S1 identificato con sub 14 , confina a nord stessa proprietà sub 13 a est con corte condominiale, a ovest con altra proprietà, a sud con corte condominiale .

**Calcolo delle superfici**

laboratorio sub 3 (Sel);(Sil);(Sin) (Sel) circa 140,37mq; (Sil) 135,29mq; (Sin) 132,14mq  
 magazzini sub 13 (Sel);(Sil);(Sin) (Sel) circa 105,84mq; (Sil) 97,40mq; (Sin) 94,49mq  
 garage sub 12 (Sel);(Sin) (Sel) circa 34,55mq; (Sil) 30,72mq

*Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in (95295,00X-5%)= 87680,25 che si ritiene comunque influente arrotondare a*

**88.000,00€**

(diconsi euro ottantottomila/00)

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

\*\*\*\*\*

**LOTTO 04**

Diritti di piena proprietà pari a 9/36 eredi x cod fisc. x deceduto in data 23/02/2017 ,terreni agricoli siti In Sant'Elpidio a Mare ed identificati al CT al

Foglio	Par.la	Qualità classe	superficie Ha are ca	reddito		Derivati da
				domenicale	agrario	
28	115	Seminativo 5	12 20	Euro 3,78 L. 7.320	Euro 5,67 L. 10.980	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	133	Sem.arboreo 4	56 40	Euro 20,39 L.39.480	Euro 29,13 L. 56.400	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	136	Bosco ceduo	02 50	Euro 0,19 L. 375	Euro 0,08 L. 150	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	138	Seminativo 4	85 90	Euro 31,05 L. 60.130	Euro 44,36 L. 85.900	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	140	Seminativo 5	05 33	Euro 1,65 L. 3.198	Euro 2,48 L. 4.797	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 31/01/1990 (n. 2189)
	212	Seminativo 4	36 70	Euro 13,27 L. 25.690	Euro 18,95 L. 36.700	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	213	Seminativo 3	31 30	Euro 12,93 L. 25.040	Euro 17,78 L. 34.430	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	220	Bosco ceduo	01 70	Euro 0,13 L. 255	Euro 0,05 L. 102	Impianto meccanografico del 01/12/1976
	277	Soppressa	00 00	VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/10/2018 Pratica n. AP0079669 in atti dal 29/10/2018 ISTANZA N. 78728/2018 (n. 93.1/2018)		

**Localizzazione :**

Immobili siti in c.da Castellano con accesso da via Macchiavelli

**Individuazione dei confini.**

Terreni agricoli siti nelle vicinanze degli immobili eseguiti p.lla 44; confinano a sud con fosso castellano a nord con p.lla 44,281,278,662 ad ovest p.lla 662,52 ad est p.lla 139,114,468

**Calcolo delle superfici :** circa 23.203mq

*Il valore medio di stima (Vm) dei terreni oggetto di perizia siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare , f.28 p.lle 115, 133, 136, 138 , 140, 212, 213, 220, 277 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni ,possono essere quantificati in 36.631,00 € rettificati alla quota parte dell'esecutato pari a 9/36, in 9157,75€, che si ritiene comunque ininfluenza arrotondare a*

**9.000,00 €**

(dicorsi euro novemila/00)

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

**QUESITO 12**

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

immobili abitativi	f.28 p.la 141 sub 8- 9
immobili non abitativi	f.28 p.la 44 sub 3-12-13
destinazione catastale pa.la non allineata tra urbano e terreni	NCEU f.28 p.la 141 sub 7 ; CT 478 destinazione strada - area urbana
Terreni	f.28 p.lle 115, 133, 136, 138 ,140, 212, 213, 220,
p.la soppressa	f.28 p.lle 277
Diritti su immobili f.28 p.la 141 sub 8- 9	piena proprietà ed usufrutto 100/1000 eredi x
Diritti su immobili f.28 p.la 44 sub 3-12-13	piena proprietà ed usufrutto 100/1000 eredi x
Diritti f.28 p.lle 115, 133, 136, 138 ,140, 212, 213, 220,	piena proprietà ed usufrutto 9/36 eredi x
Stato di possesso	Immobili f.28 p.la 141 sub 8 nella disponibilità della famiglia del figlio dell'esecutato x Immobili f.28 p.la 141 sub 9 nella disponibilità della Moglie dell'esecutato x f.28 p.la 141 sub 7 ; CT p.la 478 viabilità strada pubblica  Immobili f.28 p.la 44 sub 3-12-13 nella disponibilità della famiglia del figlio dell'esecutato x terreni agricoli incolti f.28 p.lle 115, 133, 136, 138 ,140, 212, 213, 220, 277 nelle disponibilità per la quota di 9/36 agli eredi x
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli f.28 p.la 141 sub 8-9 ; p.la 44 sub 3-12-13	zona B1 di completamento
Destinazione urbanistica/ Vincoli aree agricole	Zona E Tessuto agricolo art 58 NTA le particelle 133-136-138 porzione-212 porzione-213-220 rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A.); le particelle 133porzione-212porzione -213porzione-115-138porzione-140porzione ricadono nell'ambito di tutela dei versanti (art.50 N.T.A.); le particelle133-136-138porzione-212porzione-213-220 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.).
Condominio: quote millesimali	Immobili f.28 p.la 141 sub 8 e 9 non sono disponibili quote di condominio

	Immobili f.28 p.la 44 quote di proprietà :sub 3 = 182,95 ; sub 13= 52,20; sub 12=15,04
Condominio: spese di gestione annue	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono pervenute comunicazioni in merito alle spese di gestione annue a nessuno degli immobili f.28 p.la 141 sub 8 e 9 e p.la 44 sub 3-12-13</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano spese straordinarie condominiali deliberate a nessuno degli immobili f.28 p.la 141 sub 8 e 9 e p.la 44 sub 3-12-13</i>
Condominio : pendenze	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono pervenute comunicazioni in merito a pendenze condominiali</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto</i>
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<p><b>Immobili p.la 141</b> sub 8 risulta conforme allo stato autorizzato , mentre il sub 9 presenta delle difformità interne al piano seminterrato come la realizzazione del locale lavanderia successiva all'accatastamento del 03/02/2023 . Le modifiche interne e prospettiche comportano una sanzione pecuniaria di 516€ salvo diversamente stabilito dal regolamento comunale oltre ad oneri professionali quantizzabili in circa 1500 € comprensivi degli oneri di legge. ( nota : il locale interrato non facente parte della procedura e non censito presente al di sotto del sub 8 e con accesso interno al sub 9 piano S1, potrebbe essere stato realizzato a seguito dell'ampliamento autorizzato con Licenza n 11548 del 19/11/65 )</p> <p><b>Immobili p.la 44 sub 3-12-12 RISULTANO CONFORMI ALLO STATO AUTORIZZATO SCIA finale del 15/05/1989</b> , ma in assenza di <b>agibilità</b> per adeguamento della lottizzazione in cui sorge il fabbricato all'atto di sottomissione sottoscritto dai lottizzanti. I lottizzanti hanno chiesto la monetizzazione delle opere ( parcheggio) il cui costo potrebbe aggirarsi intorno ai 15000,00 euro più il valore di circa 1e per mc de volume realizzato da dividere tra i vari proprietari dell'attuale immobile fabb f. 28 p.la 44 .</p>

**QUESITO 13**

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

*I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

**QUESITO 14**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03*

**QUESITO 15**

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

*Allegato n.05*

**QUESITO 16**

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

*Allegato n.06*

**QUESITO 17**

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

*Allegato n.01*

\*\*\*\*\*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi : 7/A titoli al fabbricato f.28 p.lla 141 ; 7/B-C-D-E titoli relativi al fabbr. f.28 p.lla 44;
8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
9	Documentazione condominiale
10	Tabella coefficienti
11	Schede comparabili di zona
12	CDU
13	Tabella valori agricoli
14	Relazione Curi Emilio allegata alla relazione notarile
15	Rinuncia all'eredità

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

Fermo novembre 2023