

TRIBUNALE DI FERMO
- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 180/2011 - RIUNITA NELLA E.I. N. 24/2012

PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO - SOCIETA' COOPERATIVA, Civitanova Marche (MC), V.le Matteotti n.8, (**CRED.RE PRINCIPALE**).

BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Ripatransone (AP), Corso Vittorio Emanuele II N.45, (**CRED.RE PRINCIPALE**).

GUBER BANCA SPA Brescia, Via Corfù N. 102, **quale mandataria di UTURA SPV SRL**, Milano, Via San Prospero N. 4, (**CREDITORE**).

SOCIETA' GAS MARCA SRL, Civitanova Marche V.le Matteotti n.114 (**CRED.RE INTERVENUTO**)

IN SHOES SRL, Montegranaro (FM) alla Via Alpi n.133-135, (**CRED.RE INTERVENUTO**)

EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA, Roma, V. G. Grezar, 14, (**CRED.RE INTERVENUTO**).

CONTRO:

- [REDACTED]
(**ESECUTATO**)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Dott.sa CECCHINI GIORGIA

PERIZIA IN VERSIONE PRIVACY

FERMO, 21 GENNAIO 2021

UDIENZA: 23 MARZO 2021 ORE 09:30

ALLEGATO 10

ESPERTO del GIUDICE (EdG) = ING. PATRIZIO PEPA

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA DR. ING. PATRIZIO PEPA - Vicolo Moro, 10
FERMO (FM) - CAP = 63900 - TEL/FAX 0734 223008 - MOBILE +39 335 436118 - E-mail:
patriziopepa@gmail.com - PEC-mail: patrizio.pepa@ingpec.eu**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/20111 - RIUNITA NELLA E.I. 24/2012

promossa da,

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO
- SOCIETA' COOPERATIVA (CREDITORE PRINCIPALE)**

con sede a Civitanova Marche, Viale Matteotti n.8 (E.I. 180-2011)

**BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO
(CREDITORE PRINCIPALE)**

con sede a Ripatransone (AP) al C.so Vittorio Emanuele II N.45 (E.I. 24/2012)

contro il

**Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in
[REDACTED] alla Via [REDACTED], C.F. [REDACTED].**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO sostituita da
Dott.ssa CHIARA MARZIALETTI, sostituita da Dott.ssa DOMIZIA PERRONE, **sostituita dalla
Dott.ssa CECCHINI GIORGIA** in data 19/11/2020.**

**OGGETTO: 1) stima del bene immobiliare contenuto nel Certificato Notarile depositato nella
Cancelleria del Tribunale di Fermo il 16 Novembre 2011 per la E.I. 180/2011 R.G.E. (cui è riunita
la proc. N.24/2012 R.G.E.) a firma del Notaio SERGIO SANANGELATONI di Civitanova Marche,
bene appartenente al Sig. [REDACTED] e ubicato nel Comune di Porto
Sant'Elpidio (provincia di Fermo). Pignoramento Immobiliare trascritto a Fermo il 06 Ottobre 2011
ai nn. Registro particolare 4756 e Registro generale 7749.**

**2) stima dei beni immobiliare contenuti nel Certificato Notarile depositato nella Cancelleria del
Tribunale di Fermo il 24 Luglio 2012 per la E.I. 24/2012 a firma del Notaio ALESSANDRO MORI
di Fermo, beni appartenenti al Sig. [REDACTED] e ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a
Mare (provincia di Fermo). Pignoramento Immobiliare trascritto a Fermo il 26 Gennaio 2012 ai nn.
Registro particolare 552 e Registro generale 755.**

UDIENZA: 23 Marzo 2021 - Ore 09:30.

**EdG incaricato: dr. ing. PATRIZIO PEPA, con studio al Vicolo Moro, N. 10 - 63900, Fermo (FM)
Italia, Tel. 0734/223008, Fax: 0734/223008, mobile: 335/436118, e-mail: patriziopepa@gmail.com,
pec: patrizio.pepa@ingpec.eu.**



INDICE

RELAZIONE TECNICA	<p>Dati perizia da pag. 2 a pag. 2</p> <p>Indice da pag. 3 a pag. 3</p> <p>1- Premessa: da pag. 4 a pag. 9</p> <p>2- Proroghe e sue concessioni: da pag.9 a pag.9</p> <p>3- Verifica della completezza della documentazione: da pag.9 a pag.16</p> <p>4- I Creditori e gli Interventuti: da pag.16 a pag.17</p> <p>5- I sopralluoghi: da pag.18 a pag.18</p> <p>6- Trascrizioni di Pignoramento: da pag.19 a pag.20</p> <p>7- Risposta ai quesiti formulati: da pag. 21 a pag. 146</p> <ul style="list-style-type: none">• quesito N.1 da pag. 24 a pag. 36• quesito N.2 da pag. 36 a pag. 61• quesito N.3 da pag. 61 a pag. 61• quesito N.4 da pag. 62 a pag. 71• quesito N.5 da pag. 71 a pag. 75• quesito N.6 da pag. 75 a pag. 81• quesito N.7 da pag. 81 a pag. 83• quesito N.8 da pag. 83 a pag. 89• quesito N.9 da pag. 89 a pag. 124• quesito N.10 da pag. 124 a pag. 126• quesito N.11 da pag. 126 a pag. 127• quesito N.12 da pag. 127 a pag. 127• quesito N.13 da pag. 128 a pag. 128• quesito N.14 da pag. 129 a pag. 146 (manifesto d'asta)• quesito N.15 da pag. 146 a pag. 146• quesito N.16 da pag. 146 a pag. 146 <p>3- Conclusioni e numerazione allegati: da pag. 147 a pag. 148</p>
------------------------------	---



1- PREMESSA

In data 31 Agosto 2019 il sottoscritto veniva nominato Esperto del Giudice nella Esecuzione Immobiliare N.102/2015 dal Tribunale di Fermo ed in data 31 Agosto 2019 riceveva la “*Comunicazione Pec*” di nomina e del Decreto di Fissazione di Udienza (ex art. 569 del C.P.C.); il giorno **16 Ottobre 2019** con giuramento dell’esperto estimatore ha accettato l’incarico alle operazioni affidategli a mezzo PCT da Dott.sa CHIARA D’ALFONSO (oggi sostituita dalla **Dott.ssa CECCHINI GIORGIA**) e prestato giuramento promissorio di rito.

Il sottoscritto EdG è venuto a conoscenza dei **quesiti** dalla lettura del verbale di nomina, e precisamente viene chiesto:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l’esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l’estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l’estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell’atto di acquisto derivato ad



originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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.

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14 l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 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.*

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.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della**



██████████

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al 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;

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

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di





mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2005), ossia una



██████████

copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **19/09/2019**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

In seguito alle proroghe concesse il termine di deposito della relazione di stima è stato fissato al 23/02/2021 (vedi in seguito) e la nuova UDIENZA è fissata al 23/03/2021 (Cfr. verbale udienza del Tribunale di Fermo del 22/09/2020).

Entro lo stesso termine l'esperto provvederà al deposito nel fascicolo dell'esecuzione, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurato dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto D'Asta).

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad €. 300,00, oltre I.V.A. e Cassa previdenza, che viene posto a carico solidale dei creditori e da versarsi entro giorni 10 dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle



persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2- PROROGA RICHIESTA

PER LA CONSEGNA DELL'ELABORATO PERITALE

Per depositare una relazione scritta presso la Cancelleria delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, il Giudice dell'Esecuzione concedeva, al precedente EdG ing. Francesco Pavoni, termine di scadenza alla data 19 Novembre 2019. Successivamente in seguito alla richiesta di rettifica dei termini per il deposito del report di stima da parte del sottoscritto EdG del 20/10/2019 e poi della successiva richiesta di proroga del 05/08/2020, il G.E. ha concesso la proroga al sottoscritto EdG con termini di invio alle parti dell'elaborato peritale entro 30 gg prima dell'udienza fissata al 23/03/2021 ore 09:30 e pertanto il deposito della relazione di stima viene a scadere in data **23/02/2021**.

3- VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

In prima fase il sottoscritto EdG ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. ed in particolare:

- **E.I. 180/2011**: Si è verificato che il creditore precedente (**Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosero Soc. Cooperativa**), con sede in al Viale Matteotti n.8 di Civitanova Marche (MC), ha optato per la presentazione del Certificato Notarile, redatto dal dottor **SERGIO SANANGELANTONI** notaio in Civitanova Marche (MC) - CAP = 62012, con studio in Viale Giacomo Matteotti n. 90, redatto in data 27/10/2011 ed in seguito depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 16/11/2011.

L'E.I. 180/2011 si riferisce al seguente bene pignorato:

1) Porzione del fabbricato sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio alla Via Vittorio Alfieri n.112 e precisamente:

- Appartamento ad uso civile al piano secondo della consistenza catastale di vani undici (11).

Confinante con: Via Libia, Via Vittorio Alfieri e proprietà DATO OSCURATO, salvo altri. Detta porzione immobiliare riportata nel Catasto dei fabbricati del Comune di Porto



Sant'Elpidio con i seguenti dati: Foglio 8, p.lla 668, sub. 7, Via Vittorio Alfieri n.ro 112, P2, Cat. A/2, classe 4, vani 11, RCE €. 965,77.

Si è quindi, per E.I. 180/2011, verificato che la certificazione è completa sia delle note di Iscrizioni che Trascrizioni per il periodo ventennale antecedente dalla trascrizione del pignoramento.

In particolare per l'esecutato sono state rinvenute le seguenti note:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/05/2005 a rogito del Notar Sergio Sanagelantoni (Rep. 9574/2548) - Registrato a Civitanova Marche il 23/05/2005 al n.ro 2165 Serie 1T e trascritto a Fermo il 24/05/2005 al Registro Particolare 2660, con il quale il sig. [REDACTED], quale titolare dell'omonima ditta individuale corrente in [REDACTED], acquistava dal signor [REDACTED] I la sotto indicata unità immobiliare (**Atto tra vivi - Compravendita**);

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Porto Sant'Elpidio, alla Via Vittorio Alfieri n.112, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 8:

- particella 668, sub. 7, categoria A2, classe 4, di 11 vani al piano 2.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/06/1190 a rogito del Notar Walter Fileni (Rep. 71366/9110) di Porto San Giorgio (FM) - Registrato a Fermo il 03/07/1990 al n.ro 3189 R.P., con il quale il sig. [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] e [REDACTED] la sopra menzionata unità immobiliare (**Atto tra vivi - Compravendita**);

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA a Fermo del 24/05/2005 al Registro Particolare 1058, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP" contro [REDACTED] I per €. 450.000,00 gravante, fra maggiore consistenza, sul bene sopra descritto.

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Fermo il 28/05/2010 - Registro Particolare 1073, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP di €. 310.000,00 contro [REDACTED] I, gravante, fra maggiore consistenza, sul bene sopra descritto.

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Fermo il 31/05/2010 - Registro Particolare 1073, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP di €. 60.000,00 contro [REDACTED] I, gravante, fra maggiore consistenza, sul bene sopra descritto.



- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Fermo il 06/10/2010 - Registro Particolare 1875 a favore della "BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO", con domicilio ipotecario eletto a Fermo al Viale Trento n.ro 72, contro [REDACTED] della somma di €. 70.000,00, gravante, fra maggiore consistenza, sul bene sopra descritto.

- TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 06/10/2011 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 7749 - a favore "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP.", contro [REDACTED], gravante sul bene sopra descritto.

- **E.I. 24/2012:** L'EdG ha verificato che l'allora creditore procedente (**Banca del Fermano Credito Cooperativo - Soc. Cooperativa**), con sede a Fermo al Viale Trento n.72, ha optato per la presentazione del Certificato Notarile del dottor **ALESSANDRO MORI** in Fermo (FM) - CAP = 63900, con studio in Via Giuseppe Speranza n. 175, redatto in data 12/07/2012 al n. 552 del Registro particolare ed in seguito depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 24/07/2012.

PS: Oggi la BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, si è fusa ed incorporata nelle **BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede legale a Ripatransone, Corso Vittorio Emanuele II n. 45, CF e PI iscrizione Registro Imprese di Ascoli Piceno 00096910443 - Iscrizione REA CCIAA n° 6853, codice ABI 08769.2, iscr. Albo delle Banche n° 861.50, Iscr. Albo Soc. Coop n. A155893 (**vedi dopo**).

L'E.I. 24/2012 si riferisce ai seguenti beni pignorati:

1) Porzione di fabbricato facente parte di un edificio sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) alla Via Sirtori n. 13 costituita dal piano sotterraneo primo.

- Comune di Sant'Elpidio a Mare, Catasto Fabbricati, foglio 25 particella 373 sub. 9, Categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 7, rendita €. 12,65, Piano S1, Via Sirtori n.13, proprietà 1/1 a [REDACTED].

2) Porzioni di fabbricato facenti parte di un edificio sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) al Viale Cavour, costituite dai piani sotterraneo primo e terra, così descritte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare:



- foglio 25 particella 376 sub. 6, Categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 5 (cinque), rendita €. 6,46, Viale Cavour, P.S1, proprietà 1/1 a [REDACTED].
- foglio 25 particella 376 sub. 22 Categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 8, rendita €. 11,98, Viale Cavour, P.T, proprietà 1/1 a [REDACTED].
- foglio 25 particella 376 sub. 24 Categoria C/3, classe 2, consistenza metri quadrati 123, rendita €. 298,56, Viale Cavour, P.S1, proprietà 1/1 a [REDACTED].

3) Diritti di 1/12 (un dodicesimo) su terreno con fabbricato rurale siti a Sant'Elpidio a Mare (FM), della complessiva superficie di Ha: 1.13.00 (ettari uno, are tredici), così descritti in Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare:

- foglio 62 particella 155, Fabbricato Rurale, superficie 04,70, proprietà 1/12 a [REDACTED].
- foglio 62 particella 156, seminativo arboreo, classe 3, superficie 01,50,10, reddito domenicale €. 43,12, agrario €. 59,71, proprietà 1/12 a [REDACTED].
- foglio 62 particella 157, bosco misto, classe 2, superficie 01,50, reddito domenicale €. 0,15, agrario €. 0,02, proprietà 1/12 a [REDACTED].
- foglio 62 particella 161, seminativo, classe 3, superficie 01,70, reddito domenicale €. 0,70, agrario €. 0,97, proprietà 1/12 a [REDACTED].

4) Porzione del fabbricato facente parte di un edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla Via Vittorio Alfieri n.112 e precisamente:

- Appartamento ad uso civile al piano secondo della consistenza catastale di vani undici (11).

Confinante con: Via Libia, Via Vittorio Alfieri e proprietà [REDACTED], salvo altri.

Detta porzione immobiliare riportata nel Catasto dei fabbricati del Comune di porto Sant'Elpidio con i seguenti dati: Foglio 8, p.lla 668, sub. 7, Via Vittorio Alfieri n.ro 112, P2, Cat. A/2, classe 4, vani 11, RCE €. 965,77.

Porzione di fabbricato come già descritta nell'atto di pignoramento 180/2011.

Si è quindi verificato che per la **E.I. 180/2011** cui è riunita la **proc. N. 24/2012 R.G.E.** la certificazione notarile è completa sia delle note di Iscrizioni sia delle Trascrizioni per il periodo ventennale antecedente la data della Trascrizione del Pignoramento.



In particolare per l'esecutato sono state rinvenute le seguenti note:

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA a Fermo del 24/05/2005 al Registro Particolare 1058, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP" contro [REDACTED] [REDACTED] I per €. 450.000,00 gravante, sull'immobile in Porto Sant'Elpidio foglio 8 particella 668 sub.7.
- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA a Fermo del 22/03/2010 al Registro Particolare 484, a favore della "BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA FERMO" contro [REDACTED] [REDACTED] I per €. 100.000,00 gravante, sull'immobile in Sant'Elpidio a Mare foglio 25 particella 376 sub.6, sub. 22, sub.24.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 28/05/2010 - Registro Particolare 1073, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP di €. 310.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] I, a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 31/05/2010 - Registro Particolare 1090, di €. 220.000,00, iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 28/05/2010 repertorio n. 623/2010, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOPERATIVA", contro [REDACTED], a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 31/05/2010 - Registro Particolare 1091, di €. 60.000,00, iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 28/05/2010 repertorio n. 622/2010, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOPERATIVA", contro [REDACTED], a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 06/10/2010 - Registro Particolare 1875, di €. 70.000,00, iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 29/09/2010 repertorio n. 993/2010, a favore della "BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA FERMO", contro [REDACTED] [REDACTED] I, a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.



- TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 06/10/2011 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 7749 - a favore "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP.", contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili in Sant'Elpidio a Mare, Foglio 8, particella 668 sub.7, rettificata con trascrizione n. 4756 R.P. del 06/10/2011 in quanto indicato erroneamente il Comune di Sant'Elpidio a Mare anziché quello esatto di PORTO SANT'ELPIDIO.

- TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 26/01/2012 - Registro Particolare 552 - a favore "BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO DI FERMO", contro [REDACTED], gravante sul bene Foglio 8, particella 668 sub.7, rettificata con trascrizione n. 4756 R.P. del 06/10/2011 in quanto indicato erroneamente il Comune di Sant'Elpidio a Mare anziché quello esatto di PORTO SANT'ELPIDIO, a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.

- Nel Certificato Notarile, redatto dal dottor ALESSANDRO MORI sono allegate le visure storiche riferite al ventennio precedente dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, nelle quali si evince anche la situazione catastale alla data della richiesta (10/07/2012); dalla lettura delle stesse si conferma che gli immobili pignorati sono correttamente descritti nella Certificazione Notarile al periodo di sua emissione. Pertanto nel Certificato Notarile i dati catastali "attuali e storici" sono indicati.

- Dalla lettura dei fascicoli dei Creditori Procedenti, il sottoscritto EdG non ha rinvenuto i Certificati dello Stato Civile dell'esecutato. Pertanto, con richiesta scritta protocollata tramite posta elettronica a mezzo PEC, si sono richiesti al Comune di [REDACTED] in data **22/06/2021**, Copia del Certificato di Stato Civile dell'esecutato e, se nel caso il soggetto sia stato coniugato, copia del Certificato di Matrimonio. L'Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di [REDACTED] ha inviato la propria risposta scritta a mezzo PEC in data **06/07/2020**.

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 del C.C. il sottoscritto EdG ha scaricato, in data 16/10/2019, i sottoindicati documenti dai fascicoli depositati nel sito dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo:

1) Certificato Notarile redatto in data 27 ottobre 2011 e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 16 novembre 2011, e **successivo Certificato Notarile del**



10/07/2012 e depositato in data 24 luglio 2012, attestanti le risultanze delle visure catastali e registri immobiliari (ai sensi dell'art.567) (relazione notarile del notaio dr. Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche e del notar Alessandro Mori di Fermo).

2) **l'Atto di Pignoramento Immobiliare N.180/2011** del creditore procedente "**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOC. COOPERATIVA**" con sede legale in Civitanova Marche, Viale Matteotti n.8, e trascritto come rettifica dall'avvocato Sergio Sanangelantoni. Pignoramento trascritto in data 06/11/2011 al numero 7749 Registro Generale e al numero 4756 del Registro Particolare. Atto depositato in copia conforme presso il Tribunale Civile di Fermo

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare N.180/2011 si riporta "erroneamente" che l'esecutato [REDACTED] risiede a [REDACTED] al C.so [REDACTED], mentre risiede alla Via [REDACTED] sempre del Comune di [REDACTED].

3) **l'Istanza di Vendita** relativa alla E.I. 180/2011 redatta dall'Avv. XX ~~Xxxxx~~ in data 27/10/2011 e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 16/11/2011.

4) **l'Atto di Pignoramento Immobiliare N.24/2012** del creditore procedente "**BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO DI FERMO**" con sede legale in Fermo Marche, Viale Trento n.72 e trascritto dall'avvocato Brunella Orsini. Pignoramento trascritto in data 26/01/2012 al numero 755 Registro Generale e al numero 552 del Registro Particolare. Atto depositato in copia conforme presso il Tribunale Civile di Fermo.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare N.24/2012 si riporta "erroneamente" che l'esecutato [REDACTED] risiede a [REDACTED] al C.so [REDACTED], mentre risiede alla Via [REDACTED] n. [REDACTED] sempre del Comune di **Sant'Elpidio a Mare (FM).**

4) **l'Istanza di Vendita** redatta dall'Avv. Brunella Orsini in data 09/03/2012 e depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo in data 26/03/2012.

Dalla lettura e verifica di tali atti si può dichiarare, che i **tempi previsti dall'ex art. 567 sono rispettati**, ossia è stato depositato il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari entro i 120 giorni dall'istanza di vendita così come richiesti al periodo 2011 (oggi 60 giorni dal 21/08/2015) (**E.I. 180/2011 = istanza di vendita 27/10/2011 depositata** presso il Tribunale di Fermo in data **16/11/2011**, **certificato notarile del 27/11/2011 depositato** presso il Tribunale di Fermo in data **16/11/2011**), (**E.I. 24/2012 = istanza di vendita 09/03/2012 depositata** presso il Tribunale di Fermo in data **26/03/2012**, **certificato notarile del 10/07/2012 depositato** presso il Tribunale Fermo del



24/07/2012).

L'Avv. Brunella Orsini, (c.f. RSNBNL58D45G920X), avvocatobrunellaorsini@pec.it, già procuratore di BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, ora **BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede legale a Ripatransone, Corso Vittorio Emanuele II n. 45, CF e PI iscrizione Registro Imprese di Ascoli Piceno 00096910443 - Iscrizione REA CCIAA n° 6853, codice ABI 08769.2, iscr. Albo delle Banche n° 861.50, Iscr. Albo Soc. Coop n. A155893, ha depositato:

- **ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE** della Banca del Fermano Credito Cooperativo nella Banca di Ripatransone Credito Cooperativo - Società Cooperativa, stipulato a rogito Notaio Ciuccarelli di Fermo del 14/6/17 Rep. n. 39173 Racc. n. 16407 con effetto giuridico dall'1/7/2017, con assunzione della nuova denominazione **BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** e con assunzione da parte della incorporante di tutti i diritti e gli obblighi dell'incorporata e con prosecuzione in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo a quest'ultima

5- I CREDITORI E GLI INTERVENUTI

I CREDITORI PROCEDENTI sono:

- 1) **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOPERATIVA**, con sede legale in Civitanova Marche (MC), Viale Matteotti n.8, in persona legale appresentata e difesa dall'avvocato XX Bertola del Foro di Macerata (XX.bertola@lawnet.it).
- 2) **BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede legale a Ripatransone, Corso Vittorio Emanuele II n. 45, in persona legale appresentata e difesa dall'avvocato Brunella Orsini del Foro di Fermo (avvocatobrunellaorsini@pec.it).
- 3) **GUBER BANCA SPA (mandataria di FUTURA)**, con sede a Brescia alla Via Corfù n.102, quale procuratrice generale di **FUTURA SPV SRL**, con sede a Milano, Via San Prospero n.4. Tramite l'avvocato Maria Luisa Petracci del Foro di Macerata domiciliata presso lo studio sito in Via Montani n.26 - Fermo (FM) (avvmarialuisapetracci@puntopec.it).

Esistono i seguenti **CREDITORI INTERVENUTI**:



- 1) **SOCIETA' GAS MARCA SRL**, con sede a Civitanova Marche (MC) al V.le Matteotti n.114, tramite l'avvocato Gianluigi Ciarocca del Foro di Macerata (avvgianluigiciarocca@puntopec.it).
- 2) **IN SHOES SRL** con sede a Montegranaro (FM)) alla Via Alpi n.133-135, **tramite l'avvocato Gaia Lucilla Gallo del Foro di Roma** (gaialucillagallo@ordineavvocati.org).
- 3) **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**, con sede in Roma, Via Giuseppe Grezar, 14, (procedurecautelari.immobiliari.mar@pec.equitaliariscossione.it).

Tutti documenti risultano necessari e utili per l'espletamento dell'incarico.

Inoltre, il sottoscritto relatore, in data 11/06/2020 si è recato presso l'Ufficio del Territorio di Fermo per richiedere le visure catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali aggiornate al periodo Giugno 2020 (**Cfr. allegato 2**).

In data 16/06/2020 e 18/06/2020 il sottoscritto EdG si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, per esaminare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili in oggetto di stima oltre alle trascrizioni delle domande giudiziali, non sono risultati da verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazioni in essere sul bene pignorati degli eseguiti (**Cfr. allegato 3**).

Infine, il sottoscritto scrivente, ha fatto richiesta scritta a mezzo PEC del 22/06/2020 all'Ufficio Tecnico Comunale di Sant'Elpidio a Mare (FM) e all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) di tutta la documentazione necessaria da acquisire allo svolgimento della perizia, cercando di assumere tutte le informazioni possibili sui beni in oggetto di valutazione (**Cfr. allegato 4**).



5- I SOPRALLUOGHI

Il primo sopralluogo presso i beni ubicati a Sant'Elpidio a Mare in località Casette d'Ete facenti parte di un edificio condominiale, accesso dal Viale Cavour, e stato eseguito il giorno 23/06/2020 a partire dalle ore 09:00 fino alle ore 13:00, poi il sopralluogo è proseguito nel pomeriggio a partire dalle ore 15:00 presso un altro immobile di proprietà dell'esecutato ubicato a Porto Sant'Elpidio alla Via Alfieri n.112. In questo primo sopralluogo è stato possibile accedere ai beni residenziali pignorati del Sig. [REDACTED] proprietà per l'intero (1/1). Nella stessa giornata, accompagnato dal sig. [REDACTED], l'EdG si è recato presso i terreni descritti al Catasto Terreni di Sant'Elpidio a Mare al foglio 62 part. 155-156-157-161 di proprietà di 1/12 dell'esecutato: ma purtroppo non è stato impossibile ad accedere ai terreni descritti nel pignoramento come "Casa rurale con terreno" causa la presenza di un cancello che ha occluso l'accesso alla proprietà [REDACTED] (cfr. foto allegata). A tal fine l'EdG ha invitato alla IVG di intervenire onde permettere di visionare e verificare la proprietà eseguita. L'esecutato è stato informato di trovarsi presso l'immobile per il giorno 23/06/2020 ore 09:00 da parte del custode giudiziario l'istituto di vendite giudiziarie IVG rappresentate da [REDACTED]. In data 29/06/2020 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo per eseguire i rilievi metrici dei beni immobiliari eseguiti.

L'ispezione è stata finalizzata alle seguenti verifiche ed accertamenti:

- a) modalità di accesso e l'ubicazione;
- b) rilevazione della consistenza del bene pignorato;
- c) rilevazione della consistenza metrica dell'immobile eseguita con longimetri flessibili, rigidi ed elettronici;
- d) determinazione dello stato avanzamento lavori e la conformità delle opere autorizzate;
- e) accertamento delle caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative che determinano variazioni del prezzo di mercato;
- f) stato di manutenzione dell'immobile;
- g) stati e conformità degli impianti;
- h) accertamento di eventuali servitù apparenti e/o circostanze che possono indurre a variazioni di valore e/o commerciabilità;
- i) Verifica dello stato locativo;
- j) Ogni altro aspetto ritenuto opportuno per adempiere al mandato ricevuto dal G.E.

Durante i due sopralluoghi, lo scrivente ha effettuato un certo numero di fotografie di cui **40** sono accluse alla presente relazione (Cfr. allegato 1).



6- TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTO

L'immobile della ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2011 deriva dall'Atto di Pignoramento Immobiliare N.180/2011, trascritto con rettifica in data 06/10/2011 al Registro Generale n.7749 e al Registro particolare n.4756, formalità trascritta dall'Avv. XX Bertola Via Annibaldi 17 - 62100 Macerata, a favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOPERATIVA** con sede a Civitanova Marche (MC), codice fiscale 00096960430, contro [REDACTED] nato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il 27/09/1967, **oggi residente in Sant'Elpidio a Mare (FM) DATO OSCURATO** in virtù del decreto di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sant'Elpidio a Mare Dott.ssa D'Angeli Tamara del 04/08/2011.

NOTA = Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare N.180/2011 si riporta "erroneamente" che l'esecutato [REDACTED] risiede a [REDACTED] al C.so [REDACTED], mentre risiede alla Via **DATO OSCURATO** sempre del Comune di **Sant'Elpidio a Mare (FM)**.

Pignoramento su:

1) Porzione del fabbricato sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla Via Vittorio Alfieri n.112, composta da:

- *un appartamento ad uso abitativo al piano secondo, della consistenza catastale di vani 11, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di porto Sant'Elpidio, al Foglio 8 con la particella 668 sub. 7, Cat. A/2, classe 4, vani 11, rendita catastale Euro 965,77, confinante con Via Libia, Via Vittorio Alfieri e proprietà DATO OSCURATO salvo altri. Proprietà 1/1 di [REDACTED].*

I beni della ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2012 RIUNITA ALLA E.I. 180/2011 deriva dall'Atto di Pignoramento Immobiliare N.24/2012, trascritto con rettifica in data 26/01/2012 al Registro Generale n.755 e al Registro particolare n.552, formalità trascritta dall'Avv. Brunella Orsini, C.so Cavour n.39 - 63900 Fermo (FM), a favore dell'allora **BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO** con sede a Fermo (FM), V.le Trento n.72, codice fiscale 01850330448, oggi fusa ed incorporata nella "**BANCA DI RIPATRANSONE E DELFERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**" con sede legale a Ripatransone (AP), Corso Vittorio Emanuele II n.45, CF e PI iscrizione Registro Imprese di Ascoli Piceno 00096910443 - Iscrizione REA CCIAA n° 6853, codice ABI 08769.2, iscr. Albo delle Banche n° 861.50, Iscr. Albo Soc. Coop n. A15589, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], oggi residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED]



██████████, tramite raccomandata AR del 13 gennaio 2012 (per la E.I. 24/012 riunita alla 180/2011) da parte dell'avvocato ██████████ del Foro di Fermo.

Nota = Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare N.24/2012 si riporta "erroneamente" che l'esecutato ██████████ risiede a ██████████ al C.so ██████████ ██████████, mentre risiede alla Via ██████████ sempre del Comune di



- Appartamento ad uso civile al piano secondo della consistenza catastale di vani undici (11).
Confinante con: Via Libia, Via Vittorio Alfieri e proprietà [REDACTED], salvo altri.
Detta porzione immobiliare riportata nel Catasto dei fabbricati del Comune di porto Sant'Elpidio con i seguenti dati: Foglio 8, p.lla 668, sub. 7, Via Vittorio Alfieri n.ro 112, P2, Cat. A/2, classe 4, vani 11, RCE €. 965,77. Proprietà 1/1 di [REDACTED]
Porzione di fabbricato come già descritta nell'atto di pignoramento 180/2011.

7 - RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

Premessa

Da verifiche effettuate dal sottoscritto esperto sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo e sia presso l'Ufficio delle Entrate di Fermo, ad oggi, i beni immobili interessati nella E.I. 180/2011 (Atto di Pignoramento Immobiliare N.180 del 28/07/2011) riuniti nella procura 24/2012 R.G.E. (Atto di pignoramento N.24 del 13/01/2012), sono stati notificati al signor [REDACTED] da parte di [REDACTED] o addetto all'Ufficio Esecuzioni e Notifiche presso il Tribunale di Fermo, Sezione Distaccata di Sant'Elpidio a Mare dott.ssa D'Angeli Tamarra, il giorno 20/05/2011 (la E.I. 180/2011) e tramite raccomandata AR del 13 gennaio 2012 (per la E.I. 24/012 riunita alla 180/2011) da parte dell'avvocato Brunella Orsini della Banca del Fermano.

I beni risultano così descritti nel pignoramento immobiliare:

- 1) Porzione di fabbricato facente parte di un edificio sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), frazione di Casette D'Ete, alla Via Sirtori n. 13 costituita dal piano sotterraneo primo:**

- Comune di Sant'Elpidio a Mare, Catasto Fabbricati, foglio 25 particella 373 sub. 9, Categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 7, rendita €. 12,65, Piano S1, Via Sirtori n.13.

nato a [REDACTED] il

[REDACTED] **p.c.f.i** [REDACTED] alla Via [REDACTED]

[REDACTED] (negli atti di pignoramento [REDACTED]).

- 2) Porzioni di fabbricato facenti parte di un edificio sito a Sant'Elpidio a Mare (FM),**

frazione di Casette D'Ete, al Viale Cavour, costituite dai piani sotterraneo primo e terra, così descritte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare:

- Foglio 25 particella 376 sub. 6, Categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 5



(cinque), rendita €. 6,46, Viale Cavour, P.SI. Proprietà 1/1 di [REDACTED].

- Foglio 25 particella 376 sub. 22 Categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 8, rendita €. 11,98, Viale Cavour, P.T. Proprietà 1/1 di [REDACTED].

- Foglio 25 particella 376 sub. 24 Categoria C/3, classe 2, consistenza metri quadrati 123, rendita €. 298,56, Viale Cavour, P.SI. Proprietà 1/1 di [REDACTED].

Proprietà per l'intero del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED].

3) Porzione del fabbricato facente parte di un edificio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) alla Via Vittorio Alfieri n.112 e precisamente:

- Appartamento ad uso civile al piano secondo della consistenza catastale di vani undici (11).
Confinante con: Via Libia, Via Vittorio Alfieri e proprietà [REDACTED], salvo altri.

Detta porzione immobiliare riportata nel Catasto dei fabbricati del Comune di porto Sant'Elpidio con i seguenti dati: Foglio 8, p.lla 668, sub. 7, Via Vittorio Alfieri n.ro 112, P2, Cat. A/2, classe 4, vani 11, RCE €. 965,77.

Proprietà per l'intero del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED] (proprietà per 1/1).

Porzione di fabbricato come già descritta nell'atto di pignoramento 180/2011.

4) Diritti di 1/12 (un dodicesimo) su terreno con fabbricato rurale siti a Sant'Elpidio a Mare (FM), della complessiva superficie di Ha: 1.13.00 (ettari uno, are tredici), così descritti in Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare:

- Foglio 62 particella 155, Fabbricato Rurale, superficie 04,70. Proprietà 1/1 di [REDACTED].

- Foglio 62 particella 156, seminativo arboreo, classe 3, superficie 01,50,10, reddito domenicale €. 43,12, agrario €. 59,71. Proprietà 1/12 di [REDACTED].

- Foglio 62 particella 157, bosco misto, classe 2, superficie 01,50, reddito domenicale €. 0,15, agrario €. 0,02. Proprietà 1/12 di [REDACTED].

- Foglio 62 particella 161, seminativo, classe 3, superficie 01,70, reddito domenicale €. 0,70, agrario €. 0,97. Proprietà 1/12 di [REDACTED].

Proprietà per 1/12 del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED].

Dalle visure catastali effettuate al Catasto Terreni ed aggiornate alla data 11/06/2020, i

terreni agricoli ubicati a Sant'Elpidio a Mare (FM) ricadono per 2/24 di proprietà di [REDACTED]

Si precisa, inoltre:

- 1) Che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle Certificazioni Notarili.
- 2) Che i Creditore Procedenti non hanno depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto l'EdG ha richiesto a mezzo PEC certificata del 22/06/2020 all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] il Certificato di Stato di Civile del soggetto esecutato e se nel caso l'esecutato è coniugato anche la copia del Certificato di Matrimonio.

Con risposta ricevuta a mezzo PEC del 03/07/2020 da parte dei Servizi Demografici del Comune di [REDACTED] da parte dell'Ufficiale dello Stato Civile dott.ssa [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. allegato 6):

- Scheda Anagrafica del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] alla Via [REDACTED].
- Certificato di Stato Civile di matrimonio di [REDACTED] coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], **in regime di separazione dei beni. Sposati dal [REDACTED] nel Comune di [REDACTED].** L'atto fu iscritto nei registri di matrimonio del Comune di [REDACTED] anno [REDACTED] parte [REDACTED] erie . [REDACTED]
- Con sentenza del Tribunale di Fermo N. 736, N.R.G. 1648/2018, in data 05/10/2018, annotata nell'atto di matrimonio in data 27/06/2019, **è stata pronunciata la cessione degli effetti civili del matrimonio** contratto da [REDACTED] con [REDACTED].



██████████

Quesito N.1 - *Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i 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.*

I beni immobili sopra riportati e descritti nell'atto di pignoramento immobiliare 180/2011 R.G.E. (cui è riunita la proc. N.24/2012 R.G.E.) sono, quindi:

1) **Un (1) Deposito utilizzato a Ripostiglio** facente parte di un edificio residenziale ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM) in località Casette d'Ete alla Via Sirtori n.13.

2) **Tre (3) beni edilizi di cui un (1) Laboratorio, un (1) Deposito/Magazzino utilizzato a ripostiglio, un (1) Ripostiglio "ex garage"** facenti parte di un edificio residenziale ubicato a Sant'Elpidio a Mare (FM) in località Casette d'Ete alla Via Cavour.

3) **Una (1) Unità Immobiliare Abitativa** facente di un edificio residenziale ubicata a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Vittorio Alfieri n.112.

4) **Terreni Agricoli** ubicati a Sant'Elpidio a Mare (FM).

In particolare tutti i beni oltre ad essere correttamente citati nel pignoramento immobiliare 180/2011 (cui riunita la proc. N.24/2012 R.G.E.) sono, ad oggi, intestati all'esecutato per l'intero 1/1 Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, tranne per i terreni agricoli di cui l'esecutato ha i diritti di proprietà per la quota di 1/12.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1- DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO SITO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - LOCALITÀ CASSETTE D'ETE, ALLA VIA SIRTORI N. 13 COSTITUITA DAL PIANO SOTTERRANEO PRIMO. UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO.

A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato

Il bene esecutato è un locale **utilizzato a ripostiglio** e accatastato come locale ad uso deposito ubicato al piano primo sotto-strada facente parte di un edificio residenziale ubicato nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in località Casette d'Ete in Via Sirtori N.13.

Il bene si trovano a circa 500 m dal centro di Cascinare ed a circa 20 Km dal centro della città di Fermo, in **zona Semicentrale**; essendo l'immobile nei pressi del centro storico di Cascinare, e comunque in un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali e infrastrutture, nel raggio di 500 m.



B- Confini

L'edificio condominiale confina a Nord con altro edificio, a Ovest con Via Sirtori, a Sud con spazio interno con altri edifici, ad Est con altro edificio, salvi ed altri.

C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)

CATASTO URBANO

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del Sig. XX DATO OSCURATO (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 25, Particella 373, Sub 9**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale 6 mq, Rendita €. 12,65, Via Sirtori N.13, Piano S1, **VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata:

- per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione beni.

Il fabbricato dove fa parte il bene pignorato è edificato sull'area distinta al C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 Particella 373.

STORICO PROPRIETA' - CATASTO URBANO (Cfr. allegato 2)

1) Foglio 25, Particella 373, Sub 9.

- DAL 26/01/1992 1992 AL 06/07/2000:

Alla data 26/01/1992 la particella apparteneva ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/4 in forza dell'atto di acquisto (dell'area) a rogito del Notaio Carrioli in data 21/11/1967 repertorio n. 132401/6119, trascritto il 15/12/1967 al n. 4588 r.p.

- DAL 06/07/2000 AL 18/04/2003:

L'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/8, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/8, [REDACTED], [REDACTED] predetti per 2/8 ciascuno, per successione a [REDACTED] deceduto il 06/07/2000 (dichiarazione N.21, vol. 249, Uff. Reg di Fermo, trascritta il 15/01/2002 al n. 225 r.p.).

- DAL 18/04/2003 AL 08/06/2006:



██████████

L'immobile è pervenuto ai signori ██████████, nata a ██████████
██████ il ████████ per 1/8, ██████████, nata a ██████████ il
██████████ per 1/8, ██████████ per 1/8, ██████████ ed
██████████ predetti per 2/8 ciascuno, per successione a ██████████
deceduto il ██████████ (dichiarazione N.38, vol. 279, Uff. Reg di Fermo, trascritta il
18/11/2003 al n. 6663 r.p.).

- **DAL 08/06/2006:**

Per atto di compravendita a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in
data 08/06/2006 repertorio n.12763/3660, trascritto il 16/06/2006 al n.3880 R.P.,
detto immobile è pervenuto ed intestato a ██████████ nato a
██████████) il ██████████, in regime di separazione dei beni.

- mancano trascrizioni di **accettazione** di eredità.



CATASTO TERRENI

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, ritirate presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il terreno dove insiste il fabbricato residenziale di cui fa parte il deposito pignorato, è censito al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Sant'Elpidio a Mare al: **Foglio 25, Particella 373.**

2) TRE (3) BENI EDILIZI TRA UN (1) LABORATORIO, UN (1) EX GARAGE UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO, UN (1) DEPOSITO/MAGAZZINO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO FACENTI PARTE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE (FM) IN LOCALITÀ CASSETTE D'ETE VIALE CAVOUR.

A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato

I tre beni esecutati fanno parte di un edificio residenziale ubicato nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in località Casette d'Ete Viale Cavour, e sono: un locale utilizzato a ripostiglio e accatastato ad uso deposito ubicato al piano terra (su.22), un ex garage utilizzato a ripostiglio al piano sotto-strada S1 (sub. 6) ed un laboratorio (sub. 24) ubicato al piano sotto-strada S1.

I tre beni si trovano a circa 500 m dal centro di Cascinare ed a circa 20 Km dal centro della città di Fermo, in **zona Semicentrale**; essendo l'immobile nei pressi del centro storico di Cascinare, e comunque in un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali e infrastrutture, nel raggio di 500 m.

B- Confini

L'edificio condominiale confina a Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.

C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)

26/148

CATASTO URBANO

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, i beni pignorati, di proprietà del Sig. [REDACTED] **1** (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 25, Particella 376, Sub. 6**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 5 mq, Rendita €. 6,46, Viale Cavour, Piano S1, VARIAZIONE del 19/01/1990 In atti dal 10/08/1998 Classamento (n. 228.1/1990).

Proprietà intestata:



- per 1/1 a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], in regime di separazione beni.
- **Foglio 25, Particella 376, Sub. 22**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita €. 11,98, Viale Cavour, Piano T; VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata:

- per 1/1 a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], in regime di separazione beni.
- **Foglio 25, Particella 376, Sub. 24**, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 123 mq, Superficie catastale 123 mq, Rendita €. 298,56, Viale Cavour, Piano S1; VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Proprietà intestata:

- per 1/1 a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], in regime di separazione beni.

Il fabbricato dove ricadono i beni pignorato è edificato sull'area distinta al C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 Particella 376.

STORICO PROPRIETA' - CATASTO URBANO (Cfr. allegato 2)

2) Foglio 25, Particella 376, Sub. 6, Sub. 22, Sub. 24.

- DAL 26/01/1992 AL 06/07/2000:

Alla data 26/01/1992 la particella apparteneva ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ¼; [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per ¼, [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per ¼ e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ¼ in forza dell'atto di acquisto (dell'area) a rogito del Notaio Mastronardi in data 25/10/1954, trascritto il 12/11/1954 al n. 3025 r.p.



- **DAL 06/07/2000 AL 06/05/2003:**

L'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per 1/8, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/8, [REDACTED] predetti per 2/8 ciascuno, per successione a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (dichiarazione N.21, vol. 249, Uff. Reg di Fermo, trasc. il 15/01/2002 al n. 225 r.p.).

- **DAL 06/05/2003 AL 24/02/2010:**

Per atto di compravendita a rogito Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 06/05/2003 repertorio n. 3161, detti immobili sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni, e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **DAL 24/02/2010:**

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detti immobili sono pervenuti ed intestati a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

CATASTO TERRENI

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, ritirate presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il terreno dove insiste il fabbricato residenziale di cui fa parte il deposito pignorato, è censito al **CATASTO DEI TERRENI** del Comune di Sant'Elpidio a Mare al: **Foglio 25, Particella 376.**

**3) APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE
UBICATO A PORTO SANT'ELPIDIO (FM) IN VIA VITTORIO ALFIERI N.112.**

A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato

Il bene esecutato fa parte di un edificio residenziale ubicato nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Vittorio Alfieri n.112, al piano secondo.

Il bene si trova a circa 1500 m dal centro di Porto Sant'Elpidio ed a circa 20 Km dal centro della città di Fermo, in **zona Semicentrale**; essendo l'immobile in una un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali e infrastrutture, nel raggio di 800 m.

B- Confini

Il bene confina a Nord con altra via, a Sud con Via Vittorio Alfieri, a Ovest con Via Libia, ad



Est con altri edifici, salvi ed altri.

C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)

CATASTO URBANO

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del Sig. XX DATO OSCURATO (1/1), è descritto al **CATASTO DEI FABBRICATI** del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al:

- **Foglio 8, Particella 668, Sub. 7**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita €. 965,77, Via Vittorio Alfieri n.112, Piano 2, **VARIAZIONE** della destinazione del 26/10/1998 n.E02004.1/1998 in atti dal 26/10/1998 SOFFITTA ABITAZIONE CIVILE.

Proprietà intestata:

- per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione beni.

Il fabbricato dove ricade il bene pignorato è edificato sull'area distinta al C.T. del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al Foglio 8 Particella 668.

STORICO PROPRIETA' - CATASTO URBANO (Cfr. allegato 2)

3) Foglio 8, Particella 668, Sub. 7.

- **DAL 26/01/1992 AL 23/05/2005:**

Alla data 26/01/1992 la particella apparteneva ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (celibe) giusta atto a rogito del Notaio Fileni di Porto San Giorgio in data 15/06/1990 repertorio 71366, trascritto il 23/07/1990 al n.3189 r.p.

- **DAL 23/05/2005:**

Per atto di compravendita a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 23/05/2005 repertorio n.9574, trascritto il 24/05/2005 al n.2660 r.p., l'immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

CATASTO TERRENI

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, ritirate presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il terreno dove insiste il fabbricato residenziale di cui fa parte il deposito pignorato, è censito al **CT** del Sant'Elpidio a Mare al: **Foglio 8, Particella 668.**

4) TERRENI UBICATI A SANT'ELPIDIO A MARE (FM).

A- Descrizione della zona dove ricade l'immobile pignorato



Trattasi di fondi rustico, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale di Sant'Elpidio a Mare (FM).

B- Confini

Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 156, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 591, salvi e altri.

Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq

Confina a Nord con la particella 591, a Est con la particella 157-152, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 155, salvi e altri.

Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 152, a Sud con altri, ad Ovest con la particella 160, salvi e altri.

Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Confina a Nord con la particella 159, a Est con la particella 702, a Sud con la particella 39, ad Ovest con la particella 219, salvi e altri.

C- Identificazione Catastale (Cfr. allegato 2)

CATASTO TERRENI

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, ritirate presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, il beni pignorati, di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] (2/24), è descritto al **CATASTO TERRENI** del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca). Impianto meccanografico dal 01/12/1976. Proprietà intestata:
 - per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione beni.
- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976. Proprietà intestata:
 - per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione beni.
- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976. Proprietà intestata:



[REDACTED]

- per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione beni.



- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976. Proprietà intestata:

- per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione beni.

STORICO PROPRIETA' - CATASTO TERRENI (Cfr. allegato 2)

4) Foglio 62, Particella 155, 156, 157, 161 (proprietà 1/12).

- **DAL 26/01/1992 AL 05/01/2000:**

Alla data 26/01/1992 i diritti immobiliari di 1/12 (un dodicesimo) sottoposti a pignoramento apparteneva al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/12, pervenuti per successione di [REDACTED], deceduta il [REDACTED] (dichiarazione N.8, vol. 229, Uff. Reg. di Fermo, trascritta il 25/05/1999 al n. 2535 del r.p.).

- **DAL 05/01/2000 AL 26/05/2000:**

Per successione testata a [REDACTED], deceduto il [REDACTED] (dichiarazione N.90, vol. 239, Uff. Reg. di Fermo, trascritta il 12/08/2000 al n. 3766 del r.p. e accettazione tacita di eredità trascritta in data 17/07/2009 al N.3676 r.p.). detti diritti sono pervenuti a [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

- **DAL 26/05/2000:**

Per atto di compravendita a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 r.p., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/12 in regime di separazione dei beni.

Le rimanenti quote, ad oggi (**cfr. allegato 2**), sono di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 6/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.



[REDACTED]

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.



il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In allegato 2 si riportano i seguenti documenti:

- Estratto di Mappa Catastale, Visure Catastali e Planimetrie Catastali al C.U.
- Storico delle Particelle al C.U.

FORMAZIONI DI UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili interessati al pignoramento immobiliare, si procede alla formazione di numero **6 lotti** come meglio di seguito relazionato.

LOTTO N. 01

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Via Sirtori N.13 di Sant'Elpidio a Mare (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 373**, costituito da:

- **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), alla Via Sirtori N.13, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 373 sub. 9**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, R.C. €. 12,65.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Locale deposito (utilizzato a ripostiglio) pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 08/06/2006 repertorio n.12763/3660, trascritto il 16/06/2006 al n.3880 r.p.

LOTTO N. 02

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito al Viale Cavour SNC di Sant'Elpidio a Mare (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 376**, costituito da:

- **LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSTO "EX GARAGE"**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada. Sull'atto di pignoramento descritto in Catasto dei Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 6**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 mq, R.C. €. 6,46.



[REDACTED]

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] **nato a** [REDACTED]
[REDACTED] **il** [REDACTED] **residente a** [REDACTED] **C.F.**
[REDACTED].



██████████
Locale ripostiglio “ex garage” pervenuto al signor ██████████ (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 r.p.

In seguito all’aggiornamento catastale (vedi dopo), il subalterno 6 è stato soppresso ed i nuovi dati catastali sono:

LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSTO, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 29**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99.

Proprietà per 1/1 a ██████████ il nato a ██████████ il ██████████ residente a ██████████ C.F. ██████████.

LOTTO N. 03

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Viale Cavour di Sant’Elpidio a Mare (FM) edificato sull’area distinta al NCT del Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) al **foglio25, particella 376**, costituito da:

- **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO**, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano terra, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 22**, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, R.C. €. 11,98.

Proprietà per 1/1 a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ residente a ██████████ C.F. ██████████

Locale deposito pervenuto al signor ██████████ (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 r.p.

LOTTO N. 04

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Viale Cavour di Sant’Elpidio a Mare (FM) edificato sull’area distinta al NCT del Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 376**, costituito da:



- **LOCALE LABORATORIO**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada. Sull'atto di pignoramento descritto nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 24**, piano S1 sotto-strada, categoria C/3, classe 2, consistenza 123 mq, R.C. €. 298,56.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Locale laboratorio pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 r.p.

In seguito all'aggiornamento catastale (vedi dopo) il subalterno 24 è stato soppresso ed i nuovi dati catastali, approvato dalla Agenzia delle Entrate in data 21-01-2021 con Protocollo n. AP0002830, sono (Cfr. allegato 8):

LOCALE LABORATORIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 28**, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129, R.C. €. 274,29.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

LOTTO N. 05

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Via Vittorio Alfieri n.112 di Porto Sant'Elpidio (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al **foglio 8, particella 668**, costituito da:

- **APPARTAMENTO**, sito a Porto Sant'Elpidio (FM), alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8 con la Particella 668 sub. 7**, piano 2°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.
Appartamento pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 23/05/2005 repertorio n.9574, trascritto il 24/05/2005 al n.2660 r.p.



LOTTO N. 06

Terreni ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) distinti di proprietà al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 a 70 ca). Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (1 ha 05 a 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 a 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 a 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Terreni pervenuti tramite atto di compravendita a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 r.p., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24 in regime di separazione dei beni.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 6/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.

35/148

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.

- [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]
Causa il decesso della signora [REDACTED] la sua proprietà di 3/12 è stata
trasferita alle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] (dei



passaggi per causa morte) del 21/01/2014 protocollo n. AP0030216 in atti dal 10/04/2015 Registrazione: AP sede Fermo Volume 9990 n.1213 del 31/04/2014 per successione di [REDACTED] (N.2428/2015).

Quesito N.2 - *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.*

Per quanto sopra espresso si passa alla descrizione dei beni presenti nell'atto di pignoramento immobiliare 180/2011 riunita alla 24/2012 di proprietà del sig. [REDACTED] **per 1/1 (beni immobili coperti) e per 1/12 (terreni)**. Nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in località Casette d'Ete in zona Cascinare sono presenti 4 beni (ripostigli, depositi, laboratorio) che fanno parte di due fabbricati di civile abitazione posti nelle vicinanze ed in zona centrale al centro di Cascinare. Nel Comune di Porto Sant'Elpidio è presente un appartamento residenziale, mentre i terreni sono inseriti nel territorio di Sant'Elpidio a Mare.

Si premette, innanzi tutto, che per non per tutti i beni pignorati sussiste la perfetta corrispondenza dello stato dei luoghi con i titoli edilizi rilasciati e con le planimetrie catastali, il tutto come meglio sarà evidenziato successivamente.

Per alcuni beni è stato necessario, per quanto si dirà poi, procedere all'aggiornamento catastale (Cfr. allegato 8).

Premessa: Per poter procedere ad una stima oggettiva che porti all'individuazione del valore più probabile di mercato dei beni immobili pignorati, l'EdG ha preso in considerazione:

- La **zona** dove si trovano gli immobili. Le caratteristiche della zona incidono sulla formazione del valore immobiliare per valori generici di appetibilità e commerciale.
- **L'edificio** su cui fa parte l'immobile pignorato, che assume valori diversi in base all'esclusività della proprietà delle sue caratteristiche.
- Descrizione delle caratteristiche delle singole **unità immobiliari** da stimare.

36/148

LOTTO 1

- 1) **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), alla Via Sirtori N.13, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei**



Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 373 sub. 9, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, R.C. €. 12,65.

Descrizione della ZONA dove ricade l'edificio di cui fa parte il locale pignorato (Lotto 1)

- la zona è ben servita delle funzioni relative *all'urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria*;
- per l'urbanizzazione primaria sono presenti: la rete fognaria, l'adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, l'illuminazione delle strade, marciapiedi, ecc;
- per l'urbanizzazione secondaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, sono presenti nelle vicinanze: la linea autobus, stazione ferroviaria;
- per l'urbanizzazione terziaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà privata, i bisogni visti per la secondaria, sono presenti nelle vicinanze: negozi (zona semi-centrale), supermercati, chiese. In definitiva, essendo l'immobile pignorato nei pressi del cuore della città vitale di Sant'Elpidio a Mare, e comunque in un'area urbanizzata, esso è servito da alimentari, chiese, attività commerciali e infrastrutture nelle vicinanze.

Descrizione dell'EDIFICIO edilizio dove ricade il LOTTO 1

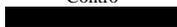
L'edificio condominiale, di cui fa parte il locale deposito pignorato (LOTTO 1), ha l'ingresso principale su Via Sirtori n.13. La zona dove ricade il bene esecutato **centrale** e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM).

L'intero fabbricato edilizio ha una forma rettangolare con vano scala centrale su Via Sirtori, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra. Sono presenti nel fabbricato n.1 laboratorio al piano terra, n.4 appartamenti al piano primo e secondo, n.4 depositi, n.1 locale caldaia di [REDACTED] al piano primo sotto-strada.

Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da fondaci / magazzini (H interno 2,70 m); il piano terra è adibito a laboratorio (H interno 3,10); il piano primo e secondo adibiti a due appartamenti per piano di tipo residenziale.

I vari piani sono messi in correlazione tramite una scala interna condominiale. La scala





interna ha una struttura a soletta rampante in c.a. e si trova in uno stato conservativo sufficiente. La scala è rivestita sia per le pedate che per le alzate con lastre di travertino, di dimensioni regolari, la ringhiera è in alluminio con disegno semplice e corrimano in legno. Le pareti del corpo scala sono rivestite con pittura acrilica per interni.

Il nostro locale, accatastato come deposito ma utilizzato come ripostiglio, era di fatto in origine il locale caldaia dell'intero edificio residenziale.

Le facciate prospettiche sono tamponate in muratura tradizionale finita a mattoncino a faccia vista con intarsi nei sopra-finestra ad intonaco civile tinteggiato a pittura acrilica per esterni di color bianco, marcapiano in evidenza sempre a pittura.

Gli infissi esterni dei piani superiori sono in legno e avvolgibili in plastica per l'oscuramento. Al piano terra le finestre alte sono in ferro verniciato e provvisti di vetri e di inferriate in ferro verniciato di protezione. Gli infissi si trovano in sufficiente stato conservativo e manutentivo. I piani superiori sono provvisti di balconi aggettanti con parapetti con ringhiere in ferro verniciato.

Il portoncino di ingresso al N.13 su Via Sirtori è in alluminio anodizzato argento con vetri inseriti.

La struttura portante è del tipo intelaiata con travi-pilastri in calcestruzzo amato, i solai in latero cemento con travetti gettati in opera e le fondazioni di tipo diretto (da quanto potuto capire), le tamponature di chiusura dei vuoti dei telai in c.a. sono state realizzate con tompagni in laterizio di muratura del tipo a "cassa vuota" (circa 30 cm di spessore), le scale interna con soletta portante in c.a. Le tamponature del piano primo lungo la Via perpendicolare alla Via Sirtori sono aggettanti per circa 100 cm e quindi non protette da una intelaiatura in c.a. (vulnerabilità sismica). Il cornicione è con soletta in c.a.

La copertura è del tipo "terrazzo piano" e si accede tramite una scala interna all'edificio. Tramite opportune pendenze le acque meteoriche del tetto sono convogliate nei discendenti in lamiera zincata a sezione rettangolare posti all'esterno del fabbricato e sono collegati tramite pozzetti, alla fognatura pubblica. I canali di gronda sono in lamiera zincata preverniciata.

L'edificio originario è stato costruito alla fine degli anni 1960 (Licenza di Costruzione 26/08/1968 Pratica N. 785, Prot. N.7730). Successivamente sono state presentate altre due pratiche edilizie: la prima con Licenza di Costruzione 20/05/1970 con Prot. N.3949, la seconda Licenza di Costruzione 18/05/1973 con Prot. N.3817. L'autorizzazione di abitabilità è del 18/10/1974. È stata depositata una pratica di "Sanatoria di opere Edilizie Abusive" ai sensi della L.47/85 con il N. 1923 del Registro - Prot. N.12413 del 30/09/1986 e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare con il N.20/04 del 16/04/2004, per ampliamento del piano S1 ad uso fondaco, magazzino e CT, per cambio di destinazione piano terra ad uso laboratorio,



immobile sito in Via Sirtori e individuato catastalmente al foglio 25 part. 373.

Il bene pignorato al momento dei sopralluoghi non era occupato da altri soggetti.

Entrando nello specifico, per l'intero fabbricato riportiamo gli **aspetti funzionali, estetici, sociali e di costruzione** che L'EdG ha rilevato durante il sopralluogo.

Aspetti funzionali: L'intero fabbricato è servito da impianto elettrico, impianto idraulico, gas, riscaldamento autonomo presumibilmente a gasolio, telefono, citofono. Sul fabbricato è assente l'ascensore.

Aspetti estetici: le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una valutazione sufficiente. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano insignificanti che non permettono di qualificare o di squalificare l'edificio.

Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona centrale e tranquilla poiché si trova all'interno di un'atmosfera globale solida, serena. Esiste un amministratore di condominio. Da informazioni ricevute non sussistono cause penali o civili tra i condomini e non sussistono cause dei proprietari dell'edificio contro terzi soggetti. L'ingresso alla proprietà pignorata si fa attraverso una scala interna. E' assente una telecamera a circuito chiuso.

Aspetti di costruzione:

Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale = lavori da consigliare ma non indispensabili.

Facciate (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontolini) = lavori consigliabili ma non indispensabili.

Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali. Non si è verificato lo stato di copertura a terrazza, comunque non sono stati evidenziati fenomeni infiltrativi di acqua provenienti dalla copertura piana. Pertanto non si ha la necessita di eseguire delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie = Lavori non necessari dalla osservazione speditiva.

Stato fondazione, stato struttura in elevazione e tamponature perimetrali = dal sopralluogo non si evincono lesioni sulle tamponature a sbalzo. La struttura non è adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata in epoca non recente. Non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse, comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.

Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie = Gli impianti tecnologici presumibilmente non sono adeguati alle ultime normative.



Descrizione del LOCALE DEPOSITO - LOTTO 1 (FG. 25, Particella 373 sub. 9)

Il locale, accatastato come DEPOSITO, è ubicato al piano primo sotto-strada del fabbricato e si accede tramite una scala interna attraverso 15 gradini rivestiti in lastre Trani (pedata P=30 cm, alzata h=17 cm, Larghezza gradino L=95 cm). La scala rivolta a sud del fabbricato su ingresso condominiale su Via Sirtori N.13. Al piano S1 sotto strada sono presenti oltre al locale pignorati deifondaci/depositi di altre proprietà del Condominio. L'altezza interna del locale è di 2,45 m. Il piccolo locale deposito utilizzato a ripostiglio, in origine era il locale caldaia dell'intero condominio: è ancora presente il vecchio bruciatore da smaltire. Il locale si presenta oggi allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono solo pitturate ma non intonacate, il soffitto rasato e pitturato. Locale in cattivo stato di uso e conservazione. Presenza di una piccola finestra. All'interno ci sono dei beni personali, suppellettili ed oggettistica varia appartenenti presumibilmente dell'esecutato.

Apprezamenti generali del locale deposito pignorato

Nel complesso, quindi possiamo assegnare al locale deposito un apprezzamento generale "scadente". Di questi tali fattori si terrà debitamente in conto all'atto della stima del bene.

Non sono presenti delle difformità urbanistiche.

Impianti tecnologici

La dotazione tecnica degli impianti comprende il solo impianto elettrico.

Conformità Vista dell'impianto elettrico. Vista l'epoca costruttiva è fuori norma, Si assegna come giudizio Scadente.

SUPERFICI UTILI E LORDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO FOGLIO 25,

PARTICELLA 373. SUBALTERNO 9 - SANT'ELPIDIO A MARE. VIA SIRTORI N.13. PS1

Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG geometra [redacted] san Giorgio eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (allegato 7).

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI LOCALE DEPOSITO FOGLIO 25, PARTICELLA 373, SUBALTERNO 9 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIA SIRTORI N. 13 - PIANO PS1					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Ripostiglio	/	5,48	2,45	
		/	5,48		6,48



LOTTO 2 + LOTTO 3 + LOTTO 4

I tre beni pignorati fanno parte di uno stesso edificio.

- 2) LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSITO “ex garage”, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, in seguito all’aggiornamento catastale è censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 376 sub. 29, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99.**
- 3) LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 376 sub. 22, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, R.C. €. 11,98.**
- 4) LOCALE LABORATORIO, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, in seguito all’aggiornamento catastale è censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 376 sub. 28, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129 mq, R.C. €. 274,29.**

Descrizione della ZONA dove ricade l’edificio di cui fa parte i locali pignorati (Lotto 2 - Lotto 3 + Lotto 4)

- la zona è ben servita delle funzioni relative *all’urbanizzazione primaria, secondaria e terziaria*;
- per l’urbanizzazione primaria sono presenti: la rete fognaria, l’adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, l’illuminazione delle strade, marciapiedi, ecc;
- per l’urbanizzazione secondaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell’uomo, sono presenti nelle vicinanze: la linea autobus, stazione ferroviaria;
- per l’urbanizzazione terziaria, che intendiamo tutte le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà privata, i bisogni visti per la secondaria, sono presenti nelle vicinanze: negozi (zona semi-centrale), supermercati, chiese. In definitiva, essendo l’immobile pignorato nei pressi del cuore della città vitale di Sant’Elpidio a Mare, e comunque in un’area urbanizzata, esso è servito da alimentari, chiese, attività commerciali e infrastrutture nelle vicinanze.



Descrizione dell'EDIFICIO edilizio dove ricadono i LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4

L'edificio condominiale, di cui fanno parte i tre beni (locale garage/rimessa, locale deposito, locale laboratorio) pignorati, ha l'ingresso principale su Via Cavour. La zona dove ricade il bene esecutato **centrale** e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM).

L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolo con ingresso principale dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

I piani abitativi sono messi in correlazione tramite una scala condominiale.

Questo edificio è confinante con l'edificio del Lotto N.1 su Via Sirtori.

I tre locali pignorati (Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4), sono accatastati, ad oggi, come ripostiglio -deposito (ex garage) - deposito - laboratorio.

Nello specifico l'edificio è intonacato e tinteggiato al piano S1 con infissi in ferro, al piano terra (piano di vocazione commerciale) le pareti sono rivestite da lastre di travertino con serramenti in alluminio e serrande antintrusione sulle vetrine. I piani superiori sono a vocazione residenziale e le pareti sono in mattoni a faccia vista (stile anni 60/70); serramenti in legno con avvolgibili in PVC. Nel complesso l'edificio esternamente è in uno scarso stato di manutenzione. Perimetralmente su Viale Cavour è presente una recinzione metallica con cancelli sia pedonabili che carrabili.

La struttura portante è del tipo intelaiata con travi-pilastri in calcestruzzo amato, i solai in latero cemento con travetti gettati in opera e le fondazioni di tipo diretto (da quanto potuto capire), le tamponature di chiusura dei vuoti dei telai in c.a. sono state realizzate con tompagni in laterizio di muratura del tipo a "cassa vuota" (circa 30 cm di spessore), le scale interna con soletta portante in c.a. Anche su questo edificio come in quello le tamponature perimetrali dei piani dal primo e superiori sostenute sono aggettanti per circa 100 cm e sostenute da travi a sbalzo quindi le tamponature non sono protette da una intelaiatura in c.a. (vulnerabilità sismica). Il cornicione è con solaio in c.a.

La copertura è del tipo "francese" rivestita in lastre rame o lamiera preverniciata. Tramite opportune pendenze le acque meteoriche del tetto sono convogliate nei discendenti in lamiera zincata a sezione rettangolare posti all'esterno del fabbricato e sono collegati tramite pozzetti, alla fognatura pubblica. I canali di gronda sono in lamiera zincata preverniciata.

L'edificio originario è stato costruito alla fine degli anni 1960 (Licenza di Costruzione



09/08/1968). Successivamente è stata presentata una pratica edilizie di variante approvata con licenza di Costruzione Prot. 4645 del 13/07/1973. Esistono due Autorizzazione di Abitabilità: la prima del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio, la seconda del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973.

È stata depositata una pratica di Sanatoria edilizia in data 11/06/2013 con il N. 14278 di prot. Gen. Del Comune da parte dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ai sensi dell'art.36 L.47/85 con il seguente titolo: *“Sanatoria Frazionamento Laboratorio Cambio di Destinazione da Garage ad Accessori del laboratorio, Modifiche Interne e prospettiche piano SI”*.

Il Comune di Sant'Elpidio a Mare, visto il parere del responsabile del procedimento in data 17/03/2014, il parere della ASUR di Fermo del 20/06/2013 prot. 13289, ha, poi, rilasciato il Permesso di Costruire N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. [REDACTED].

La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, sub. 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) di proprietà [REDACTED] (sub.6 e 24) e [REDACTED] (sub.23).

Il geometra [REDACTED] in qualità di tecnico ha ritirato copia del permesso in sanatoria in data 18/06/2020.

Questi tre beni pignorati al momento dei sopralluoghi NON erano occupati da altri soggetti.

Entrando nello specifico, per l'intero fabbricato riportiamo gli **aspetti funzionali, estetici, sociali e di costruzione** che abbiamo rilevato durante il sopralluogo.

Aspetti funzionali: L'intero fabbricato è servito da impianto elettrico, impianto idraulico, gas, riscaldamento autonomo presumibilmente a gasolio, telefono, citofono. Sul fabbricato è assente l'ascensore.

Aspetti estetici: le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una valutazione sufficiente. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano insignificanti che non permettono di qualificare o di squalificare l'edificio.

Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona centrale e tranquilla poiché si trova all'interno di un'atmosfera globale solida, serena. Non esiste un amministratore di condominio. Da informazioni ricevute non sussistono cause penali o civili tra i condomini e non sussistono cause dei proprietari dell'edificio contro terzi soggetti. L'edificio è silenzioso nelle ore notturne. L'ingresso alla proprietà pignorata si fa attraverso una scala interna. E' assente una telecamera a circuito chiuso.



Aspetti di costruzione:

Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale = lavori da consigliare ma non indispensabili.

Facciate (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontalini) = lavori consigliabili eseguire.

Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali. Non abbiamo verificato lo stato di copertura alla francese, ma non sembrano essere presenti fenomeni infiltrativi di acqua provenienti dalla copertura. Pertanto non si ha la necessita di eseguire delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie = Lavori non necessari dalla osservazione speditiva.

Stato fondazione, stato struttura in elevazione e tamponature perimetrali = dal sopralluogo non si evincono lesioni sulle tamponature a sbalzo. La struttura non è adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata in epoca non recente. Non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse, comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.

Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie = Gli impianti tecnologici non sono adeguati alle ultime normative. Dai sopralluoghi eseguiti, che sono del tipo visivo e speditivo, l'EdG non è in grado di dire l'attuale efficacia degli impianti ossia se gli stessi necessitano di lavorazioni di adeguamento e/o sostituzione. Si presume, vista la datazione e vetusta dell'immobile ed il suo stato conservativo, una condizione normale e che necessita un pur che minimo ma necessario intervento all'impiantistica.

Presenza di canne fumarie e comignoli in amianto sul terrazzo ed in copertura = non ho verificato se esiste o non presenza di amianto.

Descrizione del LOCALE RIPOSTIGLIO "EX GARAGE" (foglio 25, Part. 376 sub. 29)

Il locale, accatastato in precedenza come garage, in seguito alla pratica di sanatoria edilizia 57/14 e, quindi ai lavori eseguiti per ampliare il locale laboratorio descritto in catasto al foglio 25, particella 376 sub.24, per eseguire altri locali, il locale "ex garage" è stato trasformato in un locale **RIPOSTIGLIO-DEPOSITO.**

Il locale è ubicato al piano primo sotto-strada del fabbricato e si accede entro uno spazio interno di via Sirtori.

Il piccolo locale ripostiglio, che era al tempo un garage, si presenta oggi allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti verticali e la copertura in pannelli di onduline di alluminio, in cattivo stato di uso e conservazione. All'interno il locale si presenta è vuoto.



È risultato necessario provvedere all'aggiornamento catastale del locale "ex garage" (vedi dopo). Per l'aggiornamento catastale l'EdG (cfr. allegato 8) si è servito dell'ausiliario esperto in accatastamenti Geometra Completa Gianfranco di Fermo, come da richiesta fatta con la proroga.

Apprezamenti generali del locale ripostiglio-deposito pignorato

Nel complesso, quindi possiamo assegnare al locale ripostiglio "ex garage" un apprezzamento generale "scadente".

Di questi tali fattori si terrà debitamente in conto all'atto della stima del bene.

Non sono presenti, inoltre, delle difformità urbanistiche rispetto alla pratica di condono.

Impianti tecnologici:

Totalmente assenti.

SUPERFICI UTILI E LORDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO RIPOSTIGLIO FG. 25, PART. 376, SUBALTERNO 29 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM), VIALE CAVOUR, PS1.

Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG geometra [redacted] di [redacted] eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (allegato 7).

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI LOCALE RIPOSTIGLIO "EX GARAGE" FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTENO 29 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIALE CAVOUR PIANO PS1					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Ripostiglio "ex garage"	/	6,48	3,48	
		/	6,48		6,91

Descrizione del LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO (foglio 25, Part. 376 sub. 22)

Per accedere al locale RIPOSTIGLIO posto al piano terra è necessario salire una scalacomune alle unità immobiliari residenziali poste lungo il lato Nord, in quanto l'ingresso è a Nord. L'ingresso al ripostiglio è garantito da un portone in alluminio con vetro satinato con sovra-luce sempre in vetro satinato. Le dimensioni del portone sono di 1,20 m x 2,77 m. Il locale ripostiglio, di modeste dimensioni, deriva da una divisione di un locale laboratorio ben più grande, il quale è stato diviso con una tramezzatura in mattoni forati di laterizio. Le dimensioni interne sono di 1,72 m x



4,91 m, e l'altezza interna è di H = 3,48 m. Le finiture sono con pavimento di mediocre qualità, pareti intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo (per le pareti di divisione successiva).

Apprezamenti generali del locale deposito pignorato

Nel complesso, quindi possiamo assegnare al locale ripostiglio "ex garage" un apprezzamento generale "scadente". Di questi tali fattori si terrà debitamente in conto all'atto della stima del bene. Sono presenti delle difformità urbanistiche (Cfr. vedi dopo).

Impianti tecnologici

Totalmente assenti.

SUPERFICI LORDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 22 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM), VIALE CAVOUR, PIANO TERRA

Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG geometra [REDACTED] di [REDACTED] eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (allegato 7).

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI LOCALE RIPOSTIGLIO FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 22 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIALE CAVOUR PIANO PT					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Ripostiglio	/	8,39	3,40	
		/	8,39		10,96

Descrizione del LOCALE LABORATORIO (foglio 25, Part. 376 sub. 24)

Per accedere al locale LABORATORIO al piano primo sotto-strada è necessario scendere una scala posta lato Nord, in quanto l'ingresso è a Nord, oppure e si accede dallo spazio interno di via Sirtori. L'ingresso al laboratorio è garantito da un portone in alluminio con vetro satinato con sovrapposizione sempre in vetro satinato. Il piano di calpestio del laboratorio è posto ad una quota più bassa di circa 70 cm rispetto all'ingresso, e si accede attraverso 4 gradini di alzata media di 16 cm oppure attraverso una rampa. Il laboratorio, in origine aveva di dimensioni più grandi rispetto a quelle attuali, infatti è stato nel tempo suddiviso in due laboratori di cui la parte più a Nord è stata ceduta al sig.

[REDACTED]. Per regolarizzare tale trasformazione è stata depositata una pratica di Permesso di Costruire a Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01, dove, con questa pratica,



██████████

è stato inserito un muro di divisione interna con la conseguenza di realizzare due laboratori separati. Il provvedimento finale del rilascio del Permesso di Costruire N.57/14 Prot. 14278/2013 è del 12 giugno 2014 a firma del Responsabile dell'area 6 del Comune di Sant'Elpidio a Mare Arch.Roberto Spedaletti. Il laboratorio esecutato, oggi dismesso, veniva utilizzato all'epoca per cucire le scarpe e per tagliare le pelli e realizzare i segni, sempre per le calzature.

Lo stato approvato del fabbricato prima di questa pratica di condono era quella Condonata con il Condono Edilizio N.30 del 20/04/2001 Pos. 1925 del registro Prot. N.12415 del 30/09/1986.

Nella attuale proprietà di ██████████ sono stati realizzati poi dei divisori in cartongesso per la creazione di alcune stanze, da adibirsi ad ufficio, ripostiglio. Infine nel "ex garage" (foglio 25. Part. 376, sub.6), che si trovava all'esterno del perimetro del fabbricato (condonato), è stato ricavato un bagno con anti-bagno (H medio 2,80 m), mentre l'altra metà del "ex garage" è stata trasformata in ripostiglio. Per le dimensioni interne dei vari ambienti del laboratorio si rimanda alla lettura del rilievo (cfr. allegato 7), l'altezza media interna è di circa H = 3,15 m. Le finiture interne sono con pavimenti in graniglia, pareti in gran parte intonacate e tinteggiate di color bianco.

Alcuni divisori in cartongesso son in parte non terminati, con la struttura metallica (montanti) a volte solo da un lato del pannello. Gli infissi sono a finestra a nastro in ferro dotati di vetri semplici. Si ravvisano alcune lesioni sulle murature e alla base dei pilastri in c.a. posti all'interno del laboratorio dovute alla corrosione dell'armatura probabilmente causa il fenomeno di risalita capillare. Pertanto è presente una diffusa umidità di risalita capillare lungo le pareti perimetrali.

Lo stato conservativo è scarso ed insufficiente.

Lo stato dei luoghi del Laboratorio rispetto alla planimetria catastale ritirata presso l'Agenzia delle Catasto Fabbricati di Fermo, presenta delle sostanziali difformità distributive interne. L'intervento di sanatoria N.57/14 ha comportato un incremento di superficie del laboratorio che ha accorpato in esso parte di superficie del locale "ex garage". Pertanto è risultato necessario provvedere all'aggiornamento catastale sia del Laboratorio e sia del Locale Ripostiglio "ex garage". Per l'aggiornamento catastale il EdG (Cfr. allegato 8) si è servito dell'ausiliario esperto in accertamenti Geometra ██████████ di ██████████, come da richiesta fatta con la proroga.

Apprezamenti generali del locale deposito pignorato

Nel complesso, quindi possiamo assegnare al locale laboratorio un apprezzamento generale "scadente".

Di questi tali fattori si terrà debitamente in conto all'atto della stima del bene.

Ci sono presenti delle difformità urbanistiche rispetto alla pratica di condono.



Impianti tecnologici

Al momento del sopralluogo si è ravvisata la presenza degli allacci di acqua e luce ma che al momento del sopralluogo non sono funzionanti.

SUPERFICI UTILI E LORDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 28. SANT'ELPIDIO A MARE (FM).

VIALE CAVOUR, PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG geometra [REDACTED] di [REDACTED] eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (allegato 7).

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI LOCALE LABORATORIO FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 28 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIALE CAVOUR PIANO PS1					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Laboratorio	/	66,91	3,15	
	Ufficio	/	18,45	3,15	
	Ripostiglio 1	/	18,12	3,15	
	Ripostiglio 2	/	5,56	3,15	
	Anti bagno	/	2,30	2,80	
	Bagno	/	1,69	2,80	
		/	113,03		129,17

LOTTO N. 05

- 5) APPARTAMENTO, sito a Porto Sant'Elpidio (FM), alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8 con la Particella 668 sub. 7, piano 2°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77.



Descrizione dell'edificio edilizio: Il bene pignorato fa parte di un edificio edilizio sito in Via Vittorio Alfieri n.112 di Porto Sant'Elpidio (FM) edificato sull'area distinta al CT del Comune di Porto Sant'Elpidio al **foglio 8, particella 668.**

L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolo ed è costituito da un piano terra a destinazione laboratori, un piano primo e un piano secondo a destinazione residenziale. Il numero complessivo degli appartamenti sono tre: due al piano primo e uno al piano secondo. Il bene pignorato si trova al piano secondo con terrazza panoramica. L'ingresso all'Edificio è su Via Vittorio Alfieri n.112.

La struttura portante è del tipo intelaiata con travi-pilastri in calcestruzzo amato, i solai in latero cemento con travetti gettati in opera e le fondazioni di tipo indiretto (da quanto potuto capire), le tamponature di chiusura dei vuoti dei telai in c.a. sono state realizzate con tompagni in laterizio di muratura del tipo a "cassa vuota" (circa 30 cm di spessore). La scala è rivestita sia per le pedate che per le alzate con lastre di marmo, di dimensioni regolari, la ringhiera è in alluminio con disegno semplice con corrimano in legno. Le pareti del corpo scala sono rivestite con pittura acrilica di color bianco. Il cornicione è con soletta in c.a.

La copertura è a "terrazza piana". Tramite opportune pendenze le acque meteoriche del tetto sono convogliate nei discendenti in lamiera zincata di forma circolare posti all'esterno del fabbricato e sono collegati tramite pozzetti, alla fognatura pubblica. I canali di gronda sono in lamiera zincata.

Le facciate sono tamponate in muratura tradizionale finita ad intonaco civile tinteggiato e rasato di color bianco, tranne per l'ultimo piano dove lungo la facciata rivolta su Via Vittorio Alfieri la parete perimetrale esterne sono in parte rivestite da piastrelle di ceramica bianca.

Gli infissi esterni dei piani superiori sono in parte con vetri termici e avvolgibili in plastica per l'oscuramento. Al piano terra le finestre alte sono in ferro verniciato e provvisti di vetri e di inferriate in ferro verniciato di protezione. I piani superiori sono provvisti di balconi aggettanti con parapetti in muretti di laterizio intonachi e pitturati con soglie cotto.

Il portoncino di ingresso al N.112 su Via Vittorio Alfieri è in alluminio anodizzato scuro con vetri inseriti.

I displuvi sono in lamiera zincata a sezione circolari di color rame ed anche i canali di gronda sono in lamiera zincata preverniciata.

La prima edificazione è avvenuta tra gli anni 1970 e 1972. Con la prima edificazione il fabbricato originario, di proprietà [REDACTED], era stato realizzato ad un (1) piano con soffitta e copertura a falda. Il corpo originario ha avuto poi delle trasformazioni tramite la Concessione Edilizia N.2070 del 24/03/1986.



In seguito con la richiesta autorizzata con la Concessione Edilizia n.2728 del 17/11/1989, è stata, poi, demolita la copertura e realizzata la sopraelevazione del piano secondo con terrazza panoramica. Successivamente è stata ottenuta la variante alla sopraelevazione con Prot. 2214 del 31/01/1991.

È stata depositata una domanda in sanatoria prot. 164040 del 30/09/1986 che non ha avuto seguito. Non ci sono elaborati grafici o relazioni presso gli archivi comunali, infatti sonostati richiesti con nota del 17/06/1988 e successiva nota del 30/09/1997 ma mai integrati.

L'immobile, è ad oggi abitato dalla sig.ra [REDACTED] la quale durante il sopralluogo ha dichiarato di occupare l'immobile unitamente al marito [REDACTED] ed alle loro due figlie di anni 11 e anni 16.

Entrando nello specifico, per l'intero fabbricato riportiamo gli **aspetti funzionali, estetici, sociali e di costruzione** che abbiamo rilevato durante il sopralluogo.

Aspetti funzionali: L'intero fabbricato è servito da impianto elettrico, impianto idraulico, gas, riscaldamento autonomo presumibilmente a gasolio, telefono, citofono. Sul fabbricato è assente l'ascensore.

Aspetti estetici: le facciate, le decorazioni e ornamenti, l'estetica in generale e la composizione architettonica, è ragionevole assegnare una valutazione sufficiente. Ossia gli elementi estetici di facciata risultano insignificanti che non permettono di qualificare o di squalificare l'edificio.

Aspetti sociali: L'edificio si trova in zona tranquilla poiché si trova all'interno di un'atmosfera globale solida, serena. Non esiste un amministratore di condominio, l'ingresso alla proprietà eseguita collegata con altre unità immobiliari. Per quanto si è a conoscenza non sussistono cause penali o civili tra i condomini. Non sussistono cause dei proprietari dell'edificio contro terzi soggetti. L'edificio è silenzioso nelle ore notturne. L'ingresso alla proprietà pignorata sifa attraverso una scala interna. E' assente una telecamera a circuito chiuso.

Aspetti di costruzione:

- 1) **Tinteggiature pareti scale, gradini scale, infissi delle scale** = lavori da consigliare ma non indispensabili.
- 2) **Facciate** (conservazione dell'intonaco, tinteggiature delle facciate, tinteggiature delle ringhiere, stato frontalini) = lavori non necessari.
- 3) **Stato del manto di copertura, stato orditura e stato grondaie e pluviali**. Non sono stati evidenziati fenomeni infiltrativi di acqua provenienti dalla copertura a falde. Pertanto non si ha la necessita di eseguire delle opere di manutenzione ordinarie e



straordinarie = Lavori non necessari dalla osservazione speditiva.

- 4) **Stato fondazione, stato struttura in elevazione e tamponature perimetrali** = dal sopralluogo si evincono lesioni sulle tamponature a sbalzo. La struttura non è adeguata all'ultima normativa sismica (NTC 2018) essendo una costruzione realizzata in epoca non recente. Non sono state fatte indagini fondali per verificare la situazione delle stesse, comunque non si evidenziano lesioni di cedimento fondale.
- 5) **Stato elettrico scale, riscaldamento, idraulico comune, colonne fognarie** = Gli impianti tecnologici essendo stati realizzati da oltre 20 anni non sono adeguati alle ultime normative.
- 6) **Presenza di canne fumarie e comignoli in amianto sul terrazzo ed in copertura** = non abbiamo verificato amianto.

Descrizione dell'appartamento pignorato (foglio 8 con la Particella 668 sub. 7):

L'appartamento pignorato è ubicato al piano secondo con la presenza di una grande terrazza che perimetra l'involucro dell'appartamento e si accede tramite una scala interna rivolta a sud del fabbricato su ingresso condominiale su Via Vittorio Alfieri n.112.

Come l'EdG ha scritto l'intero fabbricato di cui fa parte il nostro quinto bene esecutato è composto da un piano terra a destinazione laboratori, un piano primo e un piano secondo a destinazione residenziale. Il numero complessivo degli appartamenti sono tre: due al piano primo e uno al piano secondo. Il bene pignorato si trova al piano secondo con terrazza. L'ingresso all'Edificio e su Via Vittorio Alfieri n.112.

Il fabbricato edilizio quindi è composto da tre livelli sopra strada.

I vari piani sono messi in correlazione tramite una scala interna condominiale. La scala interna ha una struttura a soletta rampante in c.a. e si trova in uno stato conservativo sufficiente.

Il pianerottolo di ingresso all'appartamento è rivestito in lastre di marmettoni "diorite", mentre il portone di ingresso all'appartamento è in legno con disegni con vetro stampato. Gli infissi sono in alluminio e dotati di vetro doppio mentre l'oscuramento è garantito con avvolgibili in plastica. Gli infissi si trovano in buono stato conservativo e manutentivo.

L'appartamento occupa l'intero piano secondo del fabbricato e si estende per oltre 200 metri quadrati oltre i terrazzi.

L'appartamento oggi è vissuto dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] insieme ai propri figli di anni 11 e 16. La signora [REDACTED] durante il sopralluogo ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un preliminare di vendita stipulato in data 20/08/2004 tra il marito e l'esecutato [REDACTED].

L'appartamento pignorato si presenta ammobiliato, con arredo di qualità e quindi un discreto



valore commerciale ed i mobili sono in discreto stato di uso e conservazione. All'interno ci sono inoltre vestiario, beni personali, suppellettili ed oggettistica varia appartenenti ai coniugi [REDACTED]

Consistenza dell'U.I. pignorata

Per descrivere la distribuzione degli spazi interni si allega il rilievo metrico redatto con indicazione dei locali e delle superfici utili calpestabili. Riportiamo, di seguito, la descrizione dei locali come graficizzati nell'allegato grafico (**Cfr. allegato 7**).

La proprietà è composta da un appartamento al piano secondo servita da una grande terrazza.

La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente.

Appartamento al piano secondo: si entra all'interno dell'appartamento dalla scala condominiale in una zona "ingresso" posta in zona centrale. A sinistra del portone di ingresso all'appartamento troviamo un ampio ambiente suddiviso da pareti in vetro cemento ma aperto tipo "Open Space" e composto **da ingresso, soggiorno con affaccio su un ampio terrazzo panoramico sul lato sud (via Vittorio Alfieri), cucina con affaccio su una grande terrazza (lato sud-ovest), zona pranzo con caminetto (lato ovest-nord) servito da due balconi uno sul lato Ovest e l'altro sul lato Nord.**

Nel terrazzo è presente una pensilina non fissa a terra realizzata senza titolo edilizio.

A destra del portone di ingresso entriamo, invece, alla zona notte qui attraverso un'area disimpegno accediamo ad una prima **camera a sud** con affaccio sul terrazzo sul lato sud, ad un'altra **camera da letto sul lato nord** servita da un balcone sul lato nord, ed infine ad un'ampia **camera padronale rivolta sul fronte est-sud-nord con cabina arredo e bagno interno**. Dalla cabina arredo si accede attraverso una porta finestra al terrazzo panoramico (lato sud) e dalla zonaletto si accede al balcone sul lato est. Infine è presente in altro "**bagno principale**" (lato nord) ed un **locale lavanderia (lato sud)**.

Descrizione delle finiture della U.I. pignorata

Porta di ingresso all'appartamento in legno bianco con intarsi in quadrotti di vetro e maniglia interna di color acciaio di pregevole disegno.

Appartamento

Ingresso = pavimento in lastre grano-diorite di colorazione scuro, battiscopa in legno, pittura acrilica per interni, porte tamburate in legno con intarsi di vetro.

Soggiorno / Pranzo / Cucina = open space servito da un ampio terrazzo panoramico su Via Vittorio Alfieri oltre che da due balconi sul lato ovest e nord. I pavimenti sono in lastre grano-diorite di colorazione scura, battiscopa in legno, la zona pranzo è rialzata di circa 10 cm e quest'area è pavimentata in parquet di legno e servita da un caminetto. Presenza di una parete di



separazione con la zona cucina ad andamento ondulato in vetro cemento. Gli elementi radianti sono del tipo "arredo" in alluminio. La zona giorno è dotata da ampie vetrate che permettono l'accesso sia al terrazzo panoramico e sia sui balconi.

Terrazzo panoramico (sud) e Balconi (ovest - nord - est) = pavimenti in grès porcellanato bianco e battiscopa in gres, parapetti in c.a. con soglie in marmo. Parapetti in c.a. con sogli in marmo. Si verifica la presenza di una veranda removibile sul terrazzo. Nel terrazzo è alloggiata la caldaia.

Camera padronale = apertura di accesso con porta a bilico, pavimento in parquet, pareti intonacate al civile e pitturate di acrilico per interni, porta in legno con intarsi di vetro. È presente un climatizzatore per il raffrescamento dell'area. La camera matrimoniale è servita da cabina arredo e da un bagno di servizio provvista di una porta a soffietto. Il bagno presenza zone di muffa in corrispondenza del perimetro del solaio con il cassonetto della finestra e macchie di leopardo (condensa) su buona parte del soffitto.

Camera da letto (lato nord) = pavimento in parquet, pareti intonacate al civile e pitturate di acrilico per interni, porta in legno. La camera è servita di balcone sul lato nord.

Camera (lato sud) = pavimento in parquet, pareti intonacate al civile e pitturate di acrilico per interni, porta in legno tamburata. Dalla camera si accede alla terrazza sul lato sud.

Lavanderia = pavimento in parquet, pareti intonacate al civile e pitturate di acrilico per interni, porta in legno tamburata. È presente una doccia. Anche nella lavanderia c'è presenza di zone di muffa in corrispondenza del perimetro del solaio con il cassonetto della finestra che affaccia sul terrazzo. Dalla lavanderia si accede alla terrazza sul lato sud.

Bagno principale = pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza dal pavimento di 200 cm dimensioni 15x15 cm, il pavimento in ceramica 20x20 cm. Il bagno è arredato con vaso, bidet, due lavabi, vasca idromassaggio, doccia. Le pareti sopra il rivestimento in ceramica ed il soffitto intonacate al civile e pittura acrilica per interni. Tre livelli di quota sul bagno con gradini di 10 cm.

Le porte interne dei locali dell'appartamento sono in legno tamburate di color bianco sporco o marrone. L'altezza media dei locali abitativi al piano secondo sono mediamente da 2,82-2,84 metri.

Il cornicione si presenta in qualche piccola zona che ricadono all'interno del terrazzo con calcestruzzo disgregato e ferri di armatura corrosi. La signora [REDACTED] ha dichiarato che tale situazione viene costantemente tenuta sotto controllo e che i pezzi che si distaccano vengono asportati così da evitare la caduta.

Apprezamenti generali dell'appartamento pignorato

Dal sopralluogo effettuato, in particolare è emerso quanto di seguito riportato.

La distribuzione degli ambienti interni si può definire buona, poiché esiste una netta





separazione tra la zona giorno e la zona notte. Esistenza di una zona ingresso. Ogni ambiente ha la sua privacy e non è soggetto al passaggio verso gli altri ambienti. La zona giorno è esposta a sud/est/ovest. Le camere sono esposte in tutte le direzioni sud/ovest/nord. Presenza di lavanderia/ripostiglio che permette una maggiore vivibilità dell'abitazione. Positivo il fatto che gli ambienti, grazie alla forma dell'edificio, risultano sempre forma regolare e squadrata. In definitiva la funzionalità dell'immobile rappresentata dal grado ottimale di utilizzo rispetto alla disposizione degli ambienti dell'unità, al loro collegamento, all'uso e all'eventuale speco degli spazi presenti si può definire sufficiente.

L'abitazione ha un grado di soleggiamento in base a irradiazione compreso mediamente da 8 ore a 10 ore medie giornaliere e pertanto l'insolazione è buona.

L'esposizione si può definire buona poiché l'unità immobiliare presenta un orientamento dei vani principali verso punti cardinali normali rispetto alla latitudine del luogo.

Le dimensioni degli ambienti si possono definire buona per tutti gli ambienti, poiché i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono in maniera razionalmente, con percorsi brevi e privi di interferenza. In particolare le camere da letto singola hanno una dimensione maggiore alla minima richiesta di 9 mq, la matrimoniale ha una superficie maggiore alla minima richiesta di 14 mq.

Le finiture dell'immobile si possono definire buone per qualità dei materiali impiegati, per la loro posa, con disegni in parte pregevoli dove si nota una cura dei particolari, nessuna rilevanza per la modalità di esecuzione sia per completezza e sia per la tipologia.

La panoramicità si può definire normale poiché per l'unità immobiliare non si hanno particolari vedute su aree di pregio visuale, ma allo stesso tempo non si hanno comunque vedute negative.

La manutenzione si può definire buona poiché l'unità immobiliare presenta condizioni dal discreto al buono e non necessità subito di urgente ed immediato intervento di manutenzione, tranne per il ripristino del cornicione. La presenza di muffa è dovuta dall'assenza di isolamento termici adeguati previsti all'epoca della costruzione: si potrebbe risolvere, con poca spesa, prevedendo nei locali soggetti a muffa di un sistema di termoregolazione ventilata dell'area e prevedendo poi una pittura deumidificante sulle pareti e soffitti.

Stato conservativo e manutentivo da buono.

Nel complesso, quindi possiamo assegnare all'appartamento un apprezzamento generale "buono". L'appartamento pignorato si presenta in un buono stato di conservazione e di manutenzione. Di tutti questi tali fattori si terrà debitamente in conto all'atto della stima del bene.

Sono presenti, inoltre, delle difformità urbanistiche, che comporteranno una riduzione



del bene. Le difformità urbanistiche saranno esplicitate successivamente in un paragrafo specifico.

Impianti tecnologici

La dotazione tecnica degli impianti comprende, l'allaccio alle forniture d'acqua, energia elettrica, impianto telefonico, impianto gas-metano, impianto di scarico delle acque nere collegato alle fognature comunali, impianto di riscaldamento con elementi radianti a radiatori in ghisa e tubi in acciaio, impianto video-citofonico.

Nello specifico è presente:

Il Riscaldamento autonomo. L'alimentazione dell'impianto di riscaldamento è a metano con la presenza di una caldaia sul terrazzo sul lato sud all'interno di una veranda removibile. L'impianto di riscaldamento è con elementi radianti a radiatori in ghisa e in tubi in acciaio. L'impianto è perfettamente funzionante dato che l'immobile è abitato anni. Si assegna come giudizio Buono.

L'impianto elettrico. Conformità Vista. Si assegna come giudizio Normale.

Presenza dell'impianto video citofonico.

L'impianto idraulico. Conforme a Vista. Si assegna come giudizio Buono.

L'Impianto di scarico delle acque nere collegato alle fognature comunali.

L'impianto di smaltimento delle acque piovane a servizio dell'intero edificio.

Presenza di climatizzatore sulla camera matrimoniale.

Mentre sono assenti nell'appartamento i seguenti impianti:

Assenza di solare termico per la produzione di acqua calda.

Assenza di fotovoltaico.

Assenza di impianto geotermico.

Assenza di Domotizzazione

Assenza dell'impianto ascensore.

Assenza dell'impianto Antifurto (da informazioni ricevute).



SUPERFICI UTILI E LORDE DELL'IMMOBILE PIGNORATO APPARTAMENTO
FOGLIO 8, PARTICELLA 668, SUBALTERNO 7. PORTO SANT'ELPIDIO (FM), VIALE
VITTORIO ALFIERI N.112, P2.

Le misure lorde e calpestabili dei vari ambienti sono state desunte da un rilievo metrico con l'ausiliario dell'EdG geometra Egidi Mirco di Porto san Giorgio eseguito sul posto e riportato in scala con programma di grafica Autocad 2020 con licenza d'uso (allegato 7).

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI					
APPARTAMENTO FOGLIO 8, PART.LLA 668, SUBALTERNO 7 - PORTO SANT'ELPIDIO					
(FM) VIA VITTORIO ALFIERI N.112 PIANO SECONDO					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
SECONDO	Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Posto Cottura Soggiorno/Pranzo/posto	93,57	/	2,82	
	Disimpegno	7,70	/	2,82	
	Camera 1 a nord	13,73	/	2,82	
	Lavanderia	6,58	/	2,82	
	Bagno principale	11,80	/	2,82	
	Camera 3 / Ripostiglio sud	9,75	/	2,82	
	Camera 2 "CM"	22,13	/	2,82	
	Cabina arredo "CM"	8,78	/	2,82	
	Bagno di servizio alla "CM"	3,30	/	2,82	
	Terrazzo	/	100,22	/	
	Balcone ovest	/	4,06	/	
	Balcone nord	/	10,66	/	
	Balcone a est	/	4,06	/	
		177,34	120,61		201,11



LOTTO N. 06

7) Terreni ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) distinti di proprietà al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca). Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Terreni pervenuti tramite atto di compravendita a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 r.p., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24 in regime di separazione dei beni.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 6/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.



- [REDACTED]
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
 - [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
 - [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
 - [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.

Causa il decesso della signora [REDACTED] la sua proprietà di 3/12 è stata trasferita alle sig.re [REDACTED] e [REDACTED] (dei

passaggi per causa morte) del 21/01/2014 protocollo n. AP0030216 in atti dal 10/04/2015 Registrazione: AP sede Fermo Volume 9990 n.1213 del 31/04/2014 per successione di [REDACTED] (N.2428/2015).

Si fa presente che l'EdG NON è riuscito ad accedere all'interno della proprietà dei terreni in quanto l'accesso è impedito da un cancello che acclude la proprietà di [REDACTED] per 2/24. L'EdG si è recato con il signore [REDACTED] all'ingresso dell'area delimitata da un cancello, in questa fase l'esecutato ha comunicato che poter entrare presso il terreno bisogna reperire le chiavi del cancello posto sulla proprietà di un soggetto estraneo alla esecuzione immobiliare.

In seguito al sopralluogo l'EdG ha fatto presente questa situazione all'Istituto di Vendita Giudiziaria IVG, facendo due specifiche richieste scritte a mezzo mail all'IVG (14/07/2020 e 09/01/2021) di intervenire onde permettere al sottoscritto EdG di visionare e verificare i terreni pignorati ed il fabbricato rurale per 2/24 in capo all'esecutato. Questa circostanza è stata poi riportata dal sottoscritto EdG anche durante la richiesta di proroga richiesta del 05/08/2020, proroga concessa in data 22/09/2020.

Si comunica che l'EdG in data 11/01/2021 ha ricevuto una telefonata da parte della IVG la quale comunicava, che in seguito alla mia mail aveva sensibilizzato e attivato le autorità competenti per avere la possibilità di ingresso ai fondi agricoli.

Ad oggi, però, viste le difficoltà riscontrate dalla IVG, l'EdG non è ancora riuscito ad accedere ai terreni pignorati per i diritti di 2/24: pertanto l'EdG procede alla consegna dell'elaborato di report di stima, visti anche i tempi di scadenza della pratica.

In definitiva, oggi l'EdG può relazionare solo sul fatto che per arrivare al cancello che accede ai terreni esecutati per 2/24, bisogna percorrere un primo tratto di strada asfaltata per una lunghezza di circa 800 m che poi diventa brecciata per circa 400, per complessivi 1-1,2 Km che parte dal bivio San Pietro (Don D. Verdini). Si allegano foto. Il signor [REDACTED] ha dichiarato che non esiste nessun fabbricato rurale ricadente nella particella 155 del foglio 62 così come riportato catastalmente.

Tribunale di Fermo - Esecuzione Immobiliare N. 180/2011 - RIUNITA nella E.I. N. 24/2012 R.G.E.

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO - SOCIETA' COOPERATIVA

BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO

Contro



58/148



Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq

Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq

Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq

Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Dalle visure catastali, pertanto, si descrive la particella 155 come un terreno con la presenza di un fabbricato rurale, stessa descrizione è riportata nell'atto di pignoramento 24/2012.

L'esecutato [REDACTED] ha comunicato durante il sopralluogo che il fabbricato rurale riportato nell'estratto di mappa della part. 155 del foglio 62 al C.T. di fatto non esiste: il sottoscritto EdG, data l'impossibilità di accedere ai fondi, ha preso solo atto di questa testimonianza.

Per tutto ciò l'EdG, ad oggi, non è in grado di descrivere in maniera puntuale i terreni agricoli pignorati (2/24 in capo a [REDACTED]) e relazionare sulla "eventuale" presenza del fabbricato agricolo ricadente nella part. 155 del foglio 62 (2/24 in capo a DATO OSCURATO) descrivendone le caratteristiche materiche, geometriche, costruttive e stato di conservazione. In definitiva l'EdG NON è in grado di asseverare l'esistenza oppure l'assenza del fabbricato rurale (part. 155).

Quello che ad oggi l'EdG può fare, considerata l'impossibilità di accesso ai terreni, è la determinazione del valore di stima dell'intero Lotto 6 considerando tutti terreni agricoli e prendendo come medi al metro quadrato di superficie agraria i valori individuati dall'OMI (vedi dopo), e quindi escludendo, in via precauzionale, l'esistenza del fabbricato rurale che farebbe, certamente, aumentare il valore di stima della particella 155, anche perché come vedremo poi (cfr. risposta quesito 5), detta particella 155 ricade nell'ambito dell'art. 58 "Criteria generali per il sistema agricolo" delle N.T.A. del Comune di Sant'Elpidio a Mare che consente il recupero di edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche.

Per dare una descrizione sommaria desunte dall'estratto di mappa catastale l'EdG può relazionare solo quanto segue.

Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq

Ubicazione, confini

Trattasi di un fondo rustico, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale.

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 156, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 591, salvi e altri.



Consistenza e caratteristiche

Il fondo ha un'estensione di Ha 00.04.70, in pianta ha una forma rettangolare, non si sa se è attualmente coltivato, non si sa dell'esposizione, della pendenza del terreno, e della composizione della terra ossia se è agevolmente lavorabile.

Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq

Trattasi di un fondo rustico, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale.

Confina a Nord con la particella 591, a Est con la particella 157-152, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 155, salvi e altri.

Consistenza e caratteristiche

Il fondo ha un'estensione di Ha 01.05.10, in pianta ha una forma poligonale, non si sa se è attualmente coltivato, non si sa dell'esposizione, della pendenza del terreno, e della composizione della terra ossia se è agevolmente lavorabile.

Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq

Trattasi di un fondo rustico, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale.

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 152, a Sud con altri, ad Ovest con la particella 160, salvi e altri.

Consistenza e caratteristiche

Il fondo ha un'estensione di Ha 00.01.50, in pianta ha una forma rettangolo allungato, non si sa se è attualmente coltivato, non si sa dell'esposizione, della pendenza del terreno, e della composizione della terra ossia se è agevolmente lavorabile.

Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Trattasi di un fondo rustico, sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale.

Confina a Nord con la particella 159, a Est con la particella 702, a Sud con la particella 39, ad Ovest con la particella 219, salvi e altri.

Consistenza e caratteristiche

Il fondo ha un'estensione di Ha 00.01.70, in pianta ha una forma rettangolare, non si sa se è attualmente coltivato, non si sa dell'esposizione, della pendenza del terreno, e della composizione della terra ossia se è agevolmente lavorabile.

In allegato 3 viene riportato il certificato catastale con gli storici catastali è riprodotta la copia



degli estratti di mappa dove si rappresentano le proprietà interessate alla presente procedura esecutiva per 2/24 di superficie complessiva di mq 11.300.

Divisibilità

Trattandosi di terreni che per la loro estensione possono agevolmente essere coltivati da un solo colono, l'EdG ritiene che i terreni non divisibili anche vista la piccola estensione di alcune particelle di cui l'esecutato ha il diritto di 2/24.

Qualora si volesse procedere ad una divisione dei terreni escludendo la quota di 2/24 sarà necessario incaricare un topografo esperto che proceda al frazionamento dei terreni. **L'Edg non possiede strumentazione idonea topografica e non si occupa di frazionamento.**

Relativamente al secondo capoverso del quesito n.02 ossia "*Indichi il CTU le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*", l'EdG chiarisce che essendo i beni pignorati di proprietà privata, gli stessi beni in caso di vendita sconta l'imposta di registro e quelle ipo-catastali senza alcuna rilevanza ai fini dell'applicazione dell'IVA. Mancherebbe quindi il presupposto soggettivo (in quanto operazione tra privati) per l'applicazione dell'Iva. In definitiva **l'EdG fa presente i bene pignorati non sono soggetto ad IVA essendo stati acquistati da privati.** Trattasi di persona fisica e non giuridica.

Quesito N.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.*

Per quanto si evince dai documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare (Lotto 1 "edificio su Via Sirtori". Lotti 2-3-4 "edificio su Viale Cavour") e di Porto Sant'Elpidio (Lotto 5 "edificio su Via Vittorio Alfieri") la data di inizio delle costruzioni di questi edifici risale dopo il 02 settembre 1967 (**Cfr. allegato 4**).



Quesito N.4 - *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

STORIE DELLE PRATICHE EDILIZIE (Cfr. allegato 4)

LOTTO 1

- 1) LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), alla Via Sirtori N.13, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 373 sub. 9, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, R.C. €. 12,65.**

La realizzazione dell'intero complesso immobiliare, di cui fa parte il locale deposito pignorato, è avvenuta con i seguenti provvedimenti:

- 1) L'edificio originario è stato costruito alla fine degli anni 1960 in forza della Licenza di Costruzione 26/08/1968 Pratica N. 785, Prot. N.7730) con oggetto "Costruzione fabbricato ad uso laboratorio in Via Sirtori". La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED].**
- 2) Licenza di Costruzione 20/05/1970 con Prot. N.3949, con oggetto "Modifica copertura e prospetto Edificio". La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED].**
- 3) Licenza di Costruzione 18/05/1973 con Prot. N.3817, con oggetto "Trasformazione internamente a casa di abitazione". La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED].**
- 4) Autorizzazione di Abitabilità è del 18/10/1974. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].**



- 5) **Pratica di “Sanatoria di opere Edilizie Abusive” ai sensi della L.47/85 con il N. 1923 del Registro - Prot. N.12413 del 30/09/1986 e rilasciato dal Comune di Sant’Elpidio a Mare con il N.20/04 del 16/04/2004, con oggetto “Ampliamento del piano S1 ad uso fondaco, magazzino e CT, per cambio di destinazione piano terra ad uso laboratorio, immobile sito in Via Sirtori e individuato catastalmente al foglio 25 part. 373”. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].**

È PRESENTE IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DELL’EDIFICIO.

LOTTO 2-3-4

- 1) **LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSTO**, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 29**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99 (Cfr. allegato 8 - aggiornamento catastale approvato con AP0002830 del 21/01/2021).
- 2) **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO**, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 22**, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, R.C. €. 11,98.
- 3) **LOCALE LABORATORIO**, sito a Sant’Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 28**, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129, R.C. €. 274,29 (Cfr. allegato 8 - aggiornamento catastale approvato con AP0002830 del 21/01/2021).

La realizzazione dell’intero complesso immobiliare, di cui fa parte i tre locali pignorati, è avvenuta con i seguenti provvedimenti:

- 1) L’edificio originario è stato costruito alla fine degli anni 1960 con **Licenza di Costruzione 09/08/1968**. La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED].
- 2) **Variante per “Modifica prospetti fabbricato progetto approvato in data 09/08/1968” approvata con licenza di Costruzione Prot. 4645 del 13/07/1973**. La domanda è stata trasmessa a nome di [REDACTED].
- 3) **PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1974 relativa al solo Laboratorio**. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].
- 4) **SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione**



di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori

- 5) Con Ordinanza n.30 del 19/02/2013 veniva disposta la rimessa in pristino dal Comune di Sant'Elpidio per opere abusive realizzate presso il fabbricato dal Pertanto in seguito alla richiesta scritta di *“Dichiarazione di Rimessa in pristino del locale mensa a ripostiglio, per conto del Sig. ”* con Prot. Comunale del 15/02/2014 con il N. 3482, il Comune di Sant'Elpidio a Mare, visto il parere del responsabile del procedimento, ha rilasciato il Permesso di Costruire N.88/14 Prot. N.7397 in data 08/04/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Monia Illuminati. Con l'intervento di rimessa in pristino, mediante l'esecuzione dei lavori di frazionamento in due unità immobiliari del locale laboratorio con modifiche interne e modifiche prospettiche il Comune di Sant'Elpidio a Mare dichiara che la sanatoria risulta conforme alle norme tecniche di attuazione.

Pratica di Sanatoria Edilizia in data 11/06/2013 con il N. 14278 di protocollo Generale del Comune da parte dei sig.ri , ai sensi della L.47/85 con il seguente titolo ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01: *“Sanatoria Frazionamento Laboratorio Cambio di Destinazione da Garage ad Accessori del laboratorio, Modifiche Interne e prospettiche piano SI”*. La domanda è stata richiesta dai signori

Il Comune di Sant'Elpidio a Mare, visto il parere del responsabile del procedimento in data 17/03/2014, il parere della ASUR di Fermo del 20/06/2013 prot. 13289, ha, poi, rilasciato il Permesso di Costruire N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Roberto Spedaletti.

La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, sub. 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) di proprietà (sub.6 e 24) e (sub.23).

Il geometra Simone DATO OSCURATO in qualità di tecnico ha ritirato copia del permesso in sanatoria in data 18/06/2020.

È PRESENTE IL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DELL'EDIFICIO.

NOTA FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUB 22 (LOTTO 3)

Il locale sub. 22 è derivato dalla divisione di un locale più ampio del piano terra utilizzato a laboratorio.

Dal confronto del progetto rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare (Licenza di Costruzione N.4645 del 23/07/1973) con lo stato dei luoghi relativo al locale (sub.22), non risulta



sussistere la conformità urbanistica interna, mentre troviamo una certa conformità catastale.

La lieve e irrilevante differenza catastale è che nella planimetria catastale risulta la presenza di una porta su Viale Cavour mentre, ad oggi è presente ancora la porta finestra dell'originario laboratorio.

Pertanto il bene sub. 22 necessita di una sua regolarizzazione del bene.

Costi della sanatoria foglio 25, particella 376, sub. 22, piano terra.

Si preventiva una somma di sanatoria di circa €. **1.000,00**.

Oltre a questi costi bisogna aggiungere i costi per l'attività professionale da parte di tecnici abilitati, che in via presuntiva ammontano:

- a) €. 1.000,00 oltre CNAPAIA al 4% e l'IVA di legge al 22% per costo complessivo lordo di €. **1.268,80**, relativo alla pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato per la presentazione edilizia, asseverazioni,

In definitiva il costo complessivo per sanare il bene pignorato (Lotto 2) ai sensi della L.380/01 ammonta in lorde €. 2.268,80.

Il costo di €. 1.634,40 del bene andrà detratto dal valore di stima del bene stesso.

Pertanto esiste per il bene pignorato gli estremi di sanabilità previsti dall'art.40 della Legge n.47/1985 (legge sul condono edilizio), l'aggiudicatario dovrà quindi provvedere in merito entro 120 giorni dalla aggiudicazione del bene alla sua sanabilità.

LABORATORIO (LOTTO 4) + LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSITO "EX Garage" (LOTTO 2): Relativamente al Laboratorio e al locale Deposito (ex garage) lo stato dei luoghi realizzato è conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013, **mentre NON è conforme alle planimetrie catastali. I due beni (LOTTO 2 E LOTTO 4), per quanto già esplicitato, necessitano di aggiornamento catastale. Pertanto sono state aggiornate le planimetrie e le visure catastali. Per aggiornare la situazione l'EdG si avvalso dell'esperto topografo ausiliario Geom. [REDACTED] (Cfr. allegato 8).**

LOTTO 5

- 1) APPARTAMENTO, sito a Porto Sant'Elpidio (FM), alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8 con la Particella 668 sub. 7, piano 2°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77.**

La realizzazione dell'intero complesso immobiliare, di cui fa parte il bene pignorati, è avvenuta con i seguenti provvedimenti:



- 1) La prima edificazione è avvenuta tra gli anni 1970 e 1972 tramite la **Licenza di Costruzione N.2352 Pratica N. 4385 Prot. N.1553 del 12/08/1970**, parere della Commissione Edilizia del 247/03/1970, con il titolo *“Progetto di casa di civile abitazione con sottostante magazzino/deposito per conto di [REDACTED]”*. Il tecnico progettista era il geometra [REDACTED] di [REDACTED]. Con la prima edificazione il fabbricato originario, di proprietà [REDACTED], era stato realizzato ad un (1) piano con soffitta e copertura a falda in Via Alfieri (ex Fonte Serpe in progetto).
- 2) Il corpo originario ha avuto poi delle trasformazioni tramite la **Concessione Edilizia N.2070 del 24/03/1986**. Esaminato dalla Commissione Edilizia del 12/03/1986 al N.166, geometra [REDACTED]. Il progetto descrive la costruzione di un nuovo edificio a destinazione residenziale e commerciale del volume di 2151,27 mc. da erigersi in Via Vittorio Alfieri per conto della [REDACTED].
- 3) **Concessione Edilizia in variante n.2728 del 17/11/1989**, domanda alla richiesta di concessione del 21/06/1989 con Prot. 9686, parere favorevole della Commissione Edilizia del 16/11/1989 N.2722, con il titolo *“Progetto di variante e sopraelevazione dell’edificio sito in Via Vittorio Alfieri di proprietà [REDACTED] e altri”*. Richiedente [REDACTED], Tecnico progettista geometra [REDACTED], Calcolatore in C.a. [REDACTED]. Con la l’approvazione della Variante si autorizzata la demolizione della copertura e la realizzazione di una sopraelevazione del piano secondo con terrazza panoramica. Dalla relazione tecnica di progetto del 25/10/1989 geometra [REDACTED] si legge che i lavori di sopraelevazione consistevano: “nella realizzazione di un appartamento posto al piano secondo dell’edificio preesistente posto ad Ovest dell’intero complesso. L’appartamento di superficie prevista di 219,20 mq e volume di circa 679,50 mc. Sull’intero complesso gravano due abusi edilizi dicui uno consistente nell’aver realizzato un piano seminterrato posto sul lato Nord con una superficie di 173,50 mq, oggetto di condono edilizio in via di definizione, e uno al piano terra ad uso laboratorio della superficie di 135,50 mq, posto sul lato Nord, realizzato in assenza di concessione edilizia”.
- 4) **Concessione Edilizia N.2911 del 31/10/1990 per Voltura alla Concessione Edilizia N. 2728 del 17/11/1989** da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] parere Commissione Edilizia del 29/10/1990 N. 659. Il sig. [REDACTED] aveva acquistato con Atto Notaio Walter Fileni in data 15/06/1990 n.ro 71366/9110 di repertorio, e Registrato a Fermo il 03/07/1990 - Vol. 1555, il piano soffitta ad uso soffitta con diritto di sopraelevazione sito in Via Alfieri distinto in catasto al Fg. 8 part. 668. Nota di Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo al n.4284 di RG e



3189 di RP del 03/07/1990. La richiesta scritta da parte del [REDACTED] indirizzata al Comune di Porto Sant'Elpidio è del 28/09/1990.

- 5) Il successivo Prot. 2214 del 31/01/1991 con il titolo "*Progetto di variante e sopraelevazione all'edificio sito in Via Vittorio Alfieri di proprietà [REDACTED] e altri*", si riferisce al Deposito della relazione termica del piano a firma dell'ingegnere [REDACTED] Rappresenta Tecnico - progettista architettonico geometra [REDACTED].
- 6) È stata depositata una **DOMANDA IN SANATORIA prot. 16404 del 30/09/1986 che non ha avuto seguito a nome di [REDACTED]**. La domanda NON si riferisce allo stato attuale dell'immobile pignorato ubicato al piano secondo ma bensì la regolarizzazione di un garage interrato (foglio 8, particella 668, sub. 9) e altre situazioni risalenti al 1986 per il quale sono stati versati gli oneri concessori ma non è stata portata a termine la pratica. Non ci sono elaborati grafici o relazioni presso gli archivi comunali, infatti sono stati richiesti dall'Ufficio Urbanistica di Porto Sant'Elpidio con nota del 17/06/1988 e successiva nota del 30/09/1997 ma mai integrati. La Pratica di Condono Edilizio NON è definita. Per ottenere il rilascio di questa Concessione in Sanatoria relativa alla pratica di condono edilizio 47/1985 presentata il 30/09/1986 prot. 1644, Pos. 2268, dal Sig. [REDACTED] per un immobile sito in Porto Sant'Elpidio, Via Alfieri, foglio 8, particella 668, è subordinato alla integrazione della pratica di tutti gli elaborati tecnici indispensabili per la sua istruttoria e definizione.

Dette porzioni non sono interessate dalla presente procedura esecutiva.

Dal confronto del progetto assentito (concessione N.2728 del 17/11/1989 e successiva integrazione Prot. 2214 del 31/01/1991) con lo stato dei luoghi appare che la sopraelevazione è in totale difformità degli spazi interni, oltre ad un aumento di superficie del terrazzo su Via Alfieri in corrispondenza del Vano scala.

In definitiva agli atti comunali per il bene pignorato, sito al piano secondo di un edificio a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Vittorio Alfieri n.112 e accatastato con il foglio 8, particella 668, sub.7, è stata presentata una richiesta di Concessione Edilizia approvata con il n.2728 del 17/11/1989 ma la pratica NON è stata mai conclusa e ad oggi sono conclusi i termini (tre anni dal rilascio della Concessione Edilizia). Lo stato dei luoghi realizzato degli spazi interni è completamente difforme a quelli descritti nella Concessione Edilizia 24828/1989, mentre gli spazi interni sono conforme alla planimetria catastale ritirata presso l'Agenzia delle Territorio. All'epoca per concludere la pratica, si doveva depositare presso l'Ufficio Urbanistica di Porto Sant'Elpidio una "Variante in Corso d'Opera.

IN CONCLUSIONE PRESSO GLI UFFICI COMUNALI PER L'U.I. PIGNORATA



NON RISULTA DEPOSITATA LA PRATICA DI AGIBILITA', NON SONO PRESENTI I COLLAUDI, NON SONO STATE DEPOSITATE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI E NON RISULTA L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. INFINE IL SOPRALLUOGO HA EVIDENZIATO CHE LO STATO DEI LUOGHI DELLA U.I. PIGNORATA È COMPLETAMENTE DIFFORME ALLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E ALLA AUMENTO DI SUPERFICIE DELLA TERRAZZA SU VIA ALFIERI RISPETTO ALLA DESCRIZIONE GRAFICA RIPORTATE NELLA CONCESSIONE EDILIZIA 2728/89, MENTRE LO STATO DEI LUOGHI RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE RITIRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE.

CONDONI EDILIZI (Cfr. allegato 4)

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, richieste tramite posta certificate in data 22/06/2020 e ricevute a mano da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio in data 29/07/2020, **per l'U.I. in oggetto di pignoramento (foglio 8, particella 668, sub. 7) NON SONO STATE RICHIESTE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO** per sanare le difformità sopra rilevate.

Per l'intero complesso edilizio è stata depositata la pratica di **Condono Edilizio in Sanatoria N. 16404/86 del 30/09/1986** che però **NON è stata definita e comunque** (la domanda NON si riferisce allo stato attuale dell'immobile pignorato ma bensì la regolarizzazione di un garage interrato (foglio 8, particella 668, sub. 9)).

Verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti

Dai sopralluoghi effettuati dallo scrivente alla località, **si è verificata la conformità** tra lo stato dei luoghi con la planimetrie catastale ritirate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno in data 11/06/2020.

L'indagine è stata fatta, come da competenza dell'EdG, esclusivamente al bene pignorato trascurando quindi le altre proprietà dell'edificio non interessate dalla presente E.I. 180/2011.

- Appartamento censito al foglio 8, mappale 668, sub. 7, piano secondo.

Mettendo a confronto la planimetria catastale del sub. 7 (Cfr. allegato 2) con il rilievo corrispondente allo stato attuale (Cfr. allegato 7), l'EdG ha riscontrato la conformità distributiva degli spazi interni.

Elenco delle difformità tra lo stato dei luoghi con le pratiche di Condono Edilizio.



Non sono state ad oggi depositate, presso l'Ufficio Condoni di Porto Sant'Elpidio, pratiche di condono edilizio per sanare le difformità sopra rilevate.

Esistenza della dichiarazione di agibilità

È assente, il Certificato di Abitabilità relativo all'unità immobiliare pignorata (foglio 8, particella 668, sub. 7, piano secondo, Via Vittorio Alfieri n.112 - Porto Sant'Elpidio).

Attestato di certificazione energetica.

L'immobile pignorato non è provvisto di APE (attestato di prestazione energetica).

Per la vendita dell'immobile pignorato è necessario redigere il certificato energetico APE. È ragionevole valutare un onorario professionale di circa €. 500,00 ad appartamento per l'emissione della Certificazione Energetica da parte di un tecnico abilitato: a detto importo netto si dovrà poi aggiungere la CNAPAIA al 4 % e l'IVA al 22%.

In definitiva il costo complessivo lordo per l'attestato di prestazione energetica è di circa €. 634,40. Tale importo andrà detratto dal valore di stima del bene stesso.

Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i.

Essendo il progetto relativo al fabbricato condominiale e quindi anche del bene pignorato depositato prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 non è presente presso gli uffici Comunali la "dichiarazione di conformità degli impianti". Non presente in atti d'ufficio.

Regolarizzazione del Bene Pignorato

Da informazioni ricevute verbalmente dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio per la messa in regola delle opere realizzate in difformità della Concessione Edilizia N.2728 del 17/11/1989 si possono seguire due strade:

- La prima strada è quella che per sanare le opere realizzate è necessario presentare una pratica edilizia ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità) per sanatoria di opere. Le difformità urbanistiche per modifiche delle opere interne in assenza del titolo giustificativo si possono sanare per mezzo di una **SCIA in sanatoria**. Il permesso in sanatoria è subordinato, al fatto che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nei disegni si dovrà rappresentare la situazione come oggi realizzata, depositando poi per la chiusura della pratica, tutte le dichiarazioni necessarie per l'abitabilità: certificati di conformità, collaudi, attestazioni energetiche. Si dovrà presentare a firma di un tecnico.

Sarà quindi compito dell'aggiudicatario procedere in tal senso, incaricando un tecnico alla sua



redazione di pratica edilizia. La difficoltà, probabilmente, si risconterà nel cercare di rintracciare gli impiantisti che all'epoca hanno eseguito gli impianti per farsi rilasciare la conformità degli stessi.

Costi della sanatoria foglio 8, particella 668, sub. 7, piano secondo.

Ai sensi dell'art.37 della L.380/2001, quando l'intervento realizzato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Parlando con l'Ufficio Comunale in questa fase si preventiva una somma di sanatoria di circa **€. 1.000,00.**

Oltre a questi costi bisogna aggiungere i costi per l'attività professionale da parte di tecnici abilitati, che in via presuntiva ammontano:

- b) €. 2.000,00 oltre CNAPAIA al 4% e l'IVA di legge al 22% per costo complessivo lordo di **€. 2.537,60**, relativo alla pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato per la presentazione edilizia, asseverazioni,
- c) Collaudi orientativamente €. 2.000,00 oltre CNAPAIA al 4% e l'IVA di legge al 22% per costo complessivo lordo di **€. 2.537,60.**

In definitiva il costo complessivo per sanare il bene pignorato (Lotto 5) ai sensi della L.380/01 ammonta in lorde €. 6.075,20.

Il costo di €. 6.075,20 del bene andrà detratto dal valore di stima del bene stesso.

Pertanto esiste per il bene pignorato gli estremi di sanabilità previsti dall'art.40 della Legge n.47/1985 (legge sul condono edilizio), l'aggiudicatario dovrà quindi provvedere in merito entro 120 giorni dalla aggiudicazione del bene alla sua sanabilità.

Altra strada ipotizzabile per il Comune, ma qui si consiglia di conferire con l'Ufficio Urbanistica, è quella di:

- **Riapertura di una pratica edilizia** che si aggancia alla vecchia Concessione Edilizia richiedendo un nuovo Permesso Concessorio Edilizio, dato che l'originaria pratica n.2728 è scaduta. Nei grafici si dovrà rappresentare la situazione come oggi realizzata, depositando poi, per la chiusura della pratica, tutte le dichiarazioni necessarie per l'abitabilità: certificati di conformità, collaudi, attestazioni energetiche. Si dovrà presentare a firma di un tecnico.

È compito dell'aggiudicatario procedere in tal senso, incaricando un tecnico alla sua



redazione di pratica edilizia. La difficoltà sarà nel rintracciare gli impiantisti che all'epoca hanno eseguito gli impianti per farsi rilasciare la conformità degli stessi.

Con questa strada si eliminerebbe il costo degli oneri di oblazione comunale.

A parer del sottoscritto EdG risulta più corretta seguire la prima strada in quando le opere sono state, ad oggi, già realizzate.

Quesito N.5 - *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

Si allega i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare e dal Comune di Porto Sant'Elpidio (cfr. allegato 5).

LOTTO 1

1) LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), alla Via Sirtori N.13, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 373 sub. 9, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, R.C. €. 12,65.

Proprietà intestata per 1/1 a [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] [REDAZIONE] il [REDAZIONE], C.F. [REDAZIONE], in regime di separazione dei beni.

Lo strumento urbanistico del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) risulta essere il P.R.G. vigente regolarmente approvato.

Che l'appezzamento di terreno sito in questo Comune, distinto catastalmente al foglio 25 particella 373, ha la seguente destinazione urbanistica:

- 373 porzione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.T.A.)
- 373 piccola porzione: Zona VI - Viabilità (art.31 N.T.A.)
- Particelle 373 porzione ricade nel perimetro degli ambiti da sottoporre e piani di recupero (art.19 N.T.A.);
- La particella ricade nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 N.T.A.)

LOTTO 2-3-4

1) LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSITO "ex garage", sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 376 sub. 29, piano S1,



██████████
categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99
(aggiornamento catastale approvato con n. AP0002830 del 21/01/2021 - Cfr. alleg. 8).

Proprietà intestata per 1/1 a ██████████ **nato a** ██████████
██████ **il** ██████████, C.F. ██████████, **in regime di separazione dei beni.**

- 2) LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 376 sub. 22, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, R.C. €. 11,98.**

Proprietà intestata per 1/1 a ██████████ **nato a** ██████████
██████ **il** ██████████, C.F. ██████████, **in regime di separazione dei beni.**

- 3) LOCALE LABORATORIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 376 sub. 28, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129 mq, R.C. €. 274,29, (aggiornamento catastale approvato con n. AP0002830 del 21/01/2021 - Cfr. alleg. 8).**

Proprietà intestata per 1/1 a ██████████ **nato a** ██████████
██████ **il** ██████████, C.F. ██████████, **in regime di separazione dei beni.**

Lo strumento urbanistico del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) risulta essere il P.R.G. vigente regolarmente approvato.

Che l'appezzamento di terreno sito in questo Comune, distinto catastalmente al foglio 25 particella 376, ha la seguente destinazione urbanistica:

- ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.T.A.)
- Ricade nel perimetro degli ambiti da sottoporre e piani di recupero (art.19 N.T.A.);
- Ricade nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 N.T.A.).

LOTTO 5

- 1) APPARTAMENTO, sito a Porto Sant'Elpidio (FM), alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8 con la Particella 668 sub. 7, piano 2°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77.**

Proprietà intestata per 1/1 a ██████████ **nato a** ██████████
██████ **il** ██████████, C.F. ██████████, **in regime di separazione dei beni.**

Lo strumento urbanistico del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) risulta essere il P.R.G.



vigente regolarmente approvato.

L'appezzamento di terreno censito al Foglio 8 con la particella 668 sito in questo Comune, ha la seguente destinazione urbanistica:

- ZTR2 = Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art.37 N.T.A.)
- Viabilità (M) (art.32 N.T.A.)
- Corridoio Viabilistico (ar. 32 NTA).

La particella 668: area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico culturali.

LOTTO N. 06

8) Terreni ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) distinti di proprietà al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca). Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà intestata per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Terreni pervenuti tramite atto di compravendita a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 r.p., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/12 in regime di separazione dei beni.

Dalle visure catastali, i terreni agricoli sono per 2/24 in capo a [REDACTED].

Lo strumento urbanistico del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) risulta essere il P.R.G. vigente regolarmente approvato.



- Fg.62 P.lle 155-156-157-161: T.A. - Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.).

Inoltre le particelle 156 porzione-157-161 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.); la particella 156 piccola porzione ricade nell'ambito di tutela orientata del centro storico (art.46c N.T.A.).

L'Art. 58 delle NTA del Comune di Sant'Elpidio a Mare, riguarda i "Criteri generali per il sistema agricolo" così recita:

È considerato "Sistema agricolo" la parte del territorio comunale destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola (intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione disalvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo), nella quale si applicano le prescrizioni, disposizioni e norme di cui alla LR 13/90.

Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Per il Tessuto Agricolo (TA) si applicano le seguenti norme generali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 - Abitazioni

(limitatamente ai fabbricati principali, con esclusione pertanto degli annessi agricoli in fabbricati separati)

U2/1 - Abitazioni agricole

U2/2 - Fabbricati di servizio

U2/3 - Allevamenti aziendali

U2/4 - Coltive aziendali in serra

U2/5 - Lavorazione di prodotti aziendali

U2/6 - Rimesse

U4/5 - Pubblici esercizi

U4/6 - Uffici e studi professionali

U4/9 - Artigianato di servizio

(limitatamente al piano terreno dei fabbricati non più utilizzati a fini agricoli)

U7/3 - Attrezzature per l'agriturismo

c) Modalità di attuazione

È previsto l'intervento edilizio diretto.



d) *Prescrizioni specifiche*

È consentito il recupero degli edifici residenziali agricoli non più utilizzati e il loro riuso per civile abitazione e per attività agrituristiche (Usi U1/21 e U7/3).

Per tali interventi, si applicano le modalità M2 (manutenzione ordinaria), M3 (manutenzione straordinaria), e M4 (risanamento conservativo) di cui al precedente art.12, nel caso si tratti di edifici di interesse storico di cui al precedente art. 50. Nel caso di edifici non censiti come di interesse storico, si applica invece la modalità di intervento M5 (ristrutturazione edilizia).

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici esistenti dovranno rispettare la tipologia (disposizione planimetrica e appoggio al suolo degli edifici, pendenze e coperture, ecc.), la morfologia (aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.) i materiali, le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale. I progetti presentati dovranno in ogni caso dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza, che ne preveda l'idonea sistemazione ambientale (alberature e arbusti) e l'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale.

Qualora si intenda utilizzare pannelli prefabbricati, occorre attenuare la percezione negativa utilizzando accorgimenti tesi ad ottenere un buon inserimento nel contesto ambientale (colorazioni in pasta o graniglia, rivestimenti, ecc.).

Quesito N.6 - *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.*

Dalle visure catastali aggiornate al 11/06/2020, presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Uff. Prov. ASCOLI PICENO, ed in seguito all'aggiornamento catastale eseguito per le proprietà difformi rispetto alle planimetrie ritirate in Catasto (Lotto 2 - Lotto 4) i benipignorati, di proprietà del Sig. [REDAZIONE], risultano oggi descritti al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di SANT'ELPIDIO A MARE e al Comune di PORTO SANT'ELPIDIO come:



LOTTO N.01

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Via Sirtori N.13 di Sant'Elpidio a Mare (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 373**, costituito da:

- **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), alla Via Sirtori N.13, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 373 sub. 9**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, R.C. €. 12,65.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Locale deposito pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 08/06/2006 repertorio n.12763/3660, trascritto il 16/06/2006 al n.3880 r.p.

LOTTO N.02

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 376**, costituito da:

- **LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSTO "EX GARAGE"**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada. Sull'atto di pignoramento descritto in Catasto dei Fabbricati di Sant'Elpidio a Mare al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 6**, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 mq, R.C. €. 6,46.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Locale garage pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 r.p.

In seguito all'aggiornamento catastale (vedi dopo) il subalterno 6 è stato soppresso ed i nuovi dati catastali, approvato dalla Agenzia delle Entrate in data 21-01-2021 con Protocollo n. AP0002830, sono (Cfr. allegato 8):

LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSTO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto



Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 29**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

LOTTO N.03

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 376**, costituito da:

- **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 22**, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, R.C. €. 11,98.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Locale deposito pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 r.p.

LOTTO N.04

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **foglio 25, particella 376**, costituito da:

- **LOCALE LABORATORIO**, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada. Sull'atto di pignoramento descritto nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 24**, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 123 mq, R.C. €. 298,56.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Locale laboratorio pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 r.p.



In seguito all'aggiornamento catastale (vedi dopo) il subalterno 24 è stato soppresso ed i nuovi dati catastali, approvato dalla Agenzia delle Entrate in data 21-01-2021 con Protocollo n. AP0002830, sono (Cfr. allegato 8):

LOCALE LABORATORIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 28**, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129, R.C. €. 274,29.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

LOTTO N.05

Bene immobile facente parte di un fabbricato sito in Via Vittorio Alfieri n.112 di Porto Sant'Elpidio (FM) edificato sull'area distinta al NCT del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al **foglio 8, particella 668**, costituito da:

- **APPARTAMENTO**, sito a Porto Sant'Elpidio (FM), alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 8 con la Particella 668 sub. 7**, piano 2°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Appartamento pervenuto al signor [REDACTED] (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita per Notar Sanangelantoni di Civitanova Marche del 23/05/2005 repertorio n.9574, trascritto il 24/05/2005 al n.2660 r.p.

LOTTO N.06

TERRENI AGRICOLI ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) distinti di proprietà al NCT del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca). Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
Proprietà per 2/24 a DATO OSCURATO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM)il, C.F. DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.
- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.



Proprietà per 2/24 a DATO OSCURATO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM)il, C.F. DATO OSCURATO in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a DATO OSCURATO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM)il C.F. DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a DATO OSCURATO nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM)il, C.F. DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.

Terreni pervenuti tramite atto di compravendita a rogito Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 r.p., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24 in regime di separazione dei beni.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]

Causa il decesso della signora [REDACTED] la sua proprietà di 3/12 è stata trasferita alle sig.re [REDACTED]: Denuncia (dei passaggi per causa morte) del 21/01/2014 protocollo n. AP0030216 in atti dal 10/04/2015 Registrazione: AP sede Fermo Volume 9990 n.1213 del 31/04/2014 per successione di [REDACTED] (N.2428/2015).

Dalle visure catastali effettuate al Catasto Terreni ed aggiornate alla data 11/06/2020, i



terreni agricoli ubicati a Sant'Elpidio a Mare (FM) ricadono per 2/24 di proprietà di [REDACTED]

Nel Certificato Notarile redatto dal dottor ALESSANDRO MORI sono allegare le visure per soggetto e la provenienza riferita al ventennio precedente dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare dalle quali si evince anche la situazione catastale aggiornata alla data della richiesta (10/07/2012); dalla lettura delle stesse si conferma che gli immobili pignorati sono descritti catastalmente con gli stessi estremi catastali riportati sopra.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare N.180/2011 - Riunita nella e.i. 24/2012, trascritto il 26/01/2012 al Registro Particolare 552 Registro Generale 755, formalità trascritta dall'Avv. Brunella Orsini, C.so Cavour n.39 - 63900 Fermo (FM), a favore dell'allora BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO con sede a Fermo (FM), V.le Trento n.72, codice fiscale 01850330448, oggi fusa ed incorporata nella "**BANCA DI RIPATRANSONE E DELFERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**" con sede legale a Ripatransone (AP), Corso Vittorio Emanuele II n.45, CF e PI iscrizione Registro Imprese di Ascoli Piceno 00096910443 - Iscrizione REA CCIAA n° 6853, codice ABI 08769.2, iscr. Albo delle Banche n° 861.50, Iscr. Albo Soc. Coop n. A15589, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], oggi residente in [REDACTED] alla [REDACTED] (nell'atto di pignoramento si riporta la residenza al C.so [REDACTED]), tramite raccomandata AR del 13 gennaio 2012 (per la E.I. 24/012 riunita alla 180/2011) da parte dell'avvocato Brunella Orsini del Foro di Fermo.

Pignoramento sugli stessi immobili sopra riportati.

Pertanto si è accertato una esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e la certificazione notarile.

L'EdG ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali dei due beni interessati dalla seguente procedura esecutiva (Lotto 2 = foglio 25, part. 376, ex sub. 6 e Lotto 4 ex sub.24 del Comune di Sant'Elpidio a Mare) poiché, come abbiamo già detto, dette planimetrie non erano aggiornate al Permesso di Costruzione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare con il N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Roberto Spedaletti.

Si allegano le due nuove planimetrie e visure catastale aggiornata (cfr. allegato 8).



Con **L'AGGIORNAMENTO CATASTALE** i due nuovi beni immobiliari sono censiti al C.U. di Sant'Elpidio a Mare:

LOCALE RIPOSTIGLIO-DEPOSTO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 29**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

LOCALE LABORATORIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al **foglio 25 con la Particella 376 sub. 28**, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129, R.C. €. 274,29.

Proprietà per 1/1 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Quesito N.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 divisione.*

Dalla ricerca eseguita presso la Conservatoria RR.II. di Fermo in data 18/06/2020, a partire dalla data antecedente il ventennio dal pignoramento dei beni eseguiti (E.I. n.180/2011 e 24/2012), è risultato che l'esecutato, **sig. [REDACTED]**, in regime di separazione dei beni, è proprietario per la quota intera (1/1) (DEPOSITI - LABORATORIO - APPARTAMENTO) o per quota di 2/24 (TERRENI), dei beni in oggetto di pignorati immobiliare.

Beni ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e nel Comune di Porto Sant'Elpidio:

- **Comune di Sant'Elpidio a Mare** Catasto dei Fabbricati, **Foglio 25, particella 373 sub. 9**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, R.C. €. 12,65, Via Sirtori, **proprietà 1/1** dal giorno 08/06/2006.



- **Comune di Sant'Elpidio a Mare** Catasto dei Fabbricati, **Foglio 25, particella 376 sub. 29**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99, Viale Cavour, **proprietà 1/1** dal giorno 24/02/2010.
- **Comune di Sant'Elpidio a Mare** Catasto dei Fabbricati, **Foglio 25, particella 376 sub. 22**, piano T1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, R.C. €. 11,98, Viale Cavour, **proprietà 1/1** dal giorno 24/02/2010.
- **Comune di Sant'Elpidio a Mare** Catasto dei Fabbricati, **Foglio 25, particella 376 sub. 28**, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129 mq, R.C. €. 274,29, Viale Cavour, **proprietà 1/1** dal giorno 24/02/2010.

- **Comune di Porto Sant'Elpidio**, Catasto dei Fabbricati, **Foglio 8, particella 668, sub. 7**, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, Rendita €. 965,67, Viale Vittorio Alfieri, **proprietà 1/1** dal giorno 23/05/2005.

- **Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca). **Proprietà per 1/12** dal giorno 26/05/2000.
- **Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976. **Proprietà per 1/12** dal giorno 26/05/2000.
- **Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. **Proprietà per 1/12** dal giorno 26/05/2000.
- **Comune di Sant'Elpidio a Mare, Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. **Proprietà per 1/12** dal giorno 26/05/2000.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Causa il decesso della signora [REDACTED] la sua proprietà di 3/12 è stata trasferita alle sig.re [REDACTED]: Denuncia (dei passaggi per causa morte) del 21/01/2014 protocollo n. AP0030216 in atti dal 10/04/2015 Registrazione: AP sede Fermo Volume 9990 n.1213 del 31/04/2014 per successione di [REDACTED] (N.2428/2015).

Pertanto al momento dell'atto della notifica i beni erano intestati a [REDACTED] per 1/1 e per 1/12 (terreni agricoli a Sant'Elpidio a Mare). **Oggi in catasto i terreni (11/06/2020) ricadono in capo all'esecutato per 2/24.**

Per i beni immobili edilizi (LOTTO 1-2-3-4-5) **pignorati, essendo di proprietario unico, non è necessario prevedere una divisibilità dei beni.**

Quesito N.8 - *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive 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.*

PROVENIENZA

In data 18 Giugno 2020, lo scrivente si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo richiedendo un'ispezione degli atti notarili pubblici al fine di verificare la provenienza delle proprietà eseguita sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per 1/1 e 2/24 (terreni) della piena proprietà in regime di separazione dei beni, e gli atti di provenienza ultraventennale (**cf. allegato 3**).

Dalla ricerca eseguita presso la Conservatoria RR.II. di Fermo, a partire dalla data antecedente il ventennio dal pignoramento dei beni eseguiti sottoposti ad E.I. N.180/2011 - riunita bella E.I. N.24/2012 R.G.E., è risultato che i beni sono pervenuti al Sig. [REDACTED] **tramite:**

LOTTO 1

TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 16 giugno 2006 al n. 3880 R.P.

PROVENIENZA DAL 08/06/2006:

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche



██████████

in data 08/06/2006 repertorio n.12763/3660, trascritto il 16/06/2006 al n.3880 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, in regime di separazione dei beni.

- mancano trascrizioni di **accettazione** di eredità.

Il bene esecutato è così descritto catastalmente e nell'atto di compravendita:

- **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO** C.U. di Sant'Elpidio a Mare, Via Sirtori n.13, Foglio 25, particella 373, sub.9, classe C/2, Classe 2, consistenza 7 mq, P.S1;

Per il ventennio di proprietà si rimanda alla lettura della risposta del quesito 1.

LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4

TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 02 febbraio 2010 al n. 856 R.P.

PROVENIENZA DAL 24/02/2010:

Per **ATTO DI DIVISIONE** a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detti immobili sono pervenuti ed intestati a ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, in regime di separazione dei beni.

I tre beni esecutato sono così descritto catastalmente e nell'atto di divisione:

- **LOCALE RIPOSTIGLIO** (ex garage) C.U. di Sant'Elpidio a Mare, Via Cavour, Foglio 25, particella 376, sub.6, classe C/6, Classe 2, consistenza 5 mq, P.S1.

In seguito all'aggiornamento catastale effettuato dall'EdG i nuovi dati catastali sono: C.U. di Sant'Elpidio a Mare, Via Cavour, Foglio 25, particella 376, sub.29, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, R.C. €. 8,99, P.S1.

- **LOCALE DEPOSITO UTILIZZATO A RIPOSTIGLIO** C.U. di Sant'Elpidio a Mare, Via Cavour, Foglio 25, particella 376, sub.22, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 8 mq, P.T.

- **LOCALE LABORATORIO**, C.U. di di Sant'Elpidio a Mare, al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, Foglio 25, Particella 376 sub. 22, categoria C/3, classe 2, consistenza 123 mq, R.C. €. 298,56, Piano S1 sotto-strada.

In seguito all'aggiornamento catastale (vedi dopo) i nuovi dati catastali sono:

LOCALE LABORATORIO, sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), al Viale Cavour, posto al piano S1 sotto-strada, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 25 con la Particella 373 sub. 29, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq,



Superficie Catastale 129, R.C. €. 274,29, piano S1.

Per il ventennio di proprietà si rimanda alla lettura della risposta del quesito 1.

LOTTO 5

TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 24 febbraio 2005 al n. 2660 R.P.

PROVENIENZA DAL 23/05/2005:

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 23/05/2005 repertorio n.9574, trascritto il 24/05/2005 al n.2660 r.p., l'immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

I tre beni esecutato è così descritto catastalmente e nell'atto di compravendita:

- **APPARTAMENTO**, sito a Porto Sant'Elpidio, alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune **al Foglio 8, Particella 668, Sub. 7**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita €. 965,77, Via Vittorio Alfieri n.112, Piano 2.

Per il ventennio di proprietà si rimanda alla lettura della risposta del quesito 1.

LOTTO 6

TRASCRIZIONI di PROVENIENZA RR.II. di Fermo 16 giugno 2000 al n. 2738 R.P.

PROVENIENZA DAL 26/05/2000:

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 R.P. N.4114 R.G., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24 in regime di separazione dei beni.

I terreni esecutati in quota parte di 2/24 sono così descritti al C.T. e nell'atto di compravendita:

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca).
Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.
- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71.
Impianto meccanografico dal 01/12/1976.



Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED]
il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 6/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.

Causa il decesso della signora [REDACTED] la sua proprietà di 3/12 è stata trasferita alle sig.re [REDACTED]: Denuncia (dei passaggi per causa morte) del 21/01/2014 protocollo n. AP0030216 in atti dal 10/04/2015 Registrazione: AP sede Fermo Volume 9990 n.1213 del 31/04/2014 per successione di [REDACTED] (N.2428/2015).

Per il ventennio di proprietà si rimanda alla lettura della risposta del quesito 1.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie eseguite dal sottoscritto EdG in data 11/06/2020 (cfr. allegato 3), presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo per quanto riguarda sia le iscrizioni e sia le trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente al pignoramento ricadenti sull'esecutato [REDACTED], e nello specifico, gravanti sugli immobili in oggetto di



stima, è risultato quanto segue:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA a Fermo del 24/05/2005 al Registro Particolare 1058 Registro Generale 4537, Pubblico Ufficiale SANAGELANTONI SERGIO Repertorio 9575/2549 del 23/05/2005 a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP” contro [REDACTED] [REDACTED] per €. 450.000,00 gravante, sull’immobile in Porto Sant’Elpidio foglio 8 particella 668 sub.7.
- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA a Fermo del 22/03/2010 al Registro Particolare 484, a favore della “BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA’ COOPERATIVA FERMO” contro [REDACTED] [REDACTED] per €. 100.000,00 gravante, sull’immobile in Sant’Elpidio a Mare foglio 25 particella 376 sub.6, sub. 22, sub.24.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 28/05/2010 - Registro Particolare 1073 Registro Generale 4236, a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP di €. 310.000,00 contro [REDACTED], a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 31/05/2010 - Registro Particolare 1090 Registro Generale 4312, di €. 220.000,00, iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 28/05/2010 repertorio n. 623/2010, a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOPERATIVA”, contro [REDACTED], a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 31/05/2010 - Registro Particolare 1091 Registro Generale 4313, di €. 60.000,00, iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 28/05/2010 repertorio n. 622/2010, a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOPERATIVA”, contro [REDACTED], a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.
- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE del 06/10/2010 - Registro Particolare 1875 Registro Generale 7840, di €. 70.000,00, iscritta in forza del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 29/09/2010 repertorio n. 993/2010, a favore della “BANCA DEL



FERMANO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA FERMO”, contro [REDACTED], a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.

TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTO E PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 06/10/2011 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 7749 - a favore “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO SOC. COOP.”, contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili in Sant’Elpidio a Mare, Foglio 8, particella 668 sub.7, rettificata con trascrizione n. 4756 R.P. del 06/10/2011 in quanto indicato erroneamente il Comune di Sant’Elpidio a Mare anziché quello esatto di PORTO SANT’ELPIDIO.

- TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Fermo il 26/01/2012 - Registro Particolare 552 - a favore “BANCA DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO DI FERMO”, contro [REDACTED], gravante sul bene Foglio 8, particella 668 sub.7, rettificata con trascrizione n. 4756 R.P. del 06/10/2011 in quanto indicato erroneamente il Comune di Sant’Elpidio a Mare anziché quello esatto di PORTO SANT’ELPIDIO, a gravare tutti gli immobili e diritti immobiliari oggetto della certificazione rilasciata dal Notar Alessandro Mori.

TRASCRIZIONI di DOMANDE GIUDIZIALI

Non sono trascritte, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Domande Giudiziali contro il Sig.re [REDACTED].

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI.

VINCOLI DA NORME DI LEGGE (rilevati durante l’accesso agli uffici comunali e riportati nei Certificati di Destinazione Urbanistica).

Si rimanda alla lettura della Destinazione Urbanistica descritta in risposta al quesito 5.

VINCOLI DA CONTRATTI = ASSENTI. Non esistono contratti di locazione sui vari immobili edilizi. Non esiste la costituzione di fondo patrimoniale. Non esiste una comunione dei beni tra i coniugi [REDACTED] e la ex moglie [REDACTED] (regime di separazione dei beni). **Relativamente all’immobile sito in Porto Sant’Elpidio alla Via Vittorio Alfieri n.112 piano secondo, ad oggi è abitato SENZA contratto di affitto alla famiglia signora [REDACTED] ed al marito [REDACTED] che lo occupano insieme alle proprie due figlie di anni 11 e anni 17, versando una somma di €. 250,00 al mese all’IVG fino alla vendita dell’immobile.**



██████████

VINCOLI DA POSIZIONE DEBITORIA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO = I
vari edifici non hanno un amministratore condominiale.

L'edificio di Sant'Elpidio a Mare Viale Cavour è costituito da otto appartamenti con laboratori al piano terra e piano primo sotto-strada. I tre locali pignorati (depositi - laboratorio) sono disabitati al momento del sopralluogo e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere.

L'edificio di Sant'Elpidio a Mare Via Sirtori n.13 è costituito da quattro appartamenti con laboratori al piano terra e fondaci/depositi al primo sotto-strada. Il locale pignorato (deposito) è risultato disabitati al momento del sopralluogo e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere.

L'edificio di Porto Sant'Elpidio Via Vittorio Alfieri n.13 è costituito da tre appartamenti con laboratori al piano terra. L'appartamento pignorati è risultato abitato dalla famiglia ██████████ dalla moglie ██████████ con le loro due figlie di anni 11 e anni 17 e da informazioni ricevute in sede di sopralluogo, non ci sono spese da sostenere.

Quesito N.9 - *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

CRITERI DI STIMA

Premessa: Premettiamo innanzitutto che uno delle finalità del “report di stima” è quello della valutazione del bene che rappresenta la capacità di determinare il **valore** del bene o di un diritto, secondo un **giudizio** complessivo, che rappresenti il senso comune che ha questo per i soggetti che operano in una determinata area. In altre parole valutare significa monetizzare un bene o un diritto secondo un giudizio che sia espressione di ciò che si manifesti nella realtà. Pertanto il valore di un bene è un giudizio e corrisponde a tutto ciò che precede la fissazione del prezzo sul mercato. Il prezzo, al contrario, è ciò che sta dopo la conclusione della trattativa, è in poche parole la misura economica per la cessione del bene. Il prezzo è quindi una certezza, non è un'ipotesi.



Lo scopo della stima, in definitiva, è quello di dare un **valore di mercato** al bene pignorato oggetto di trattativa di mercato e che questo sia il più possibile vicino al prezzo.

Il **valore di mercato**, è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in determinate circostanze (Regolamento 575/2013/UE art.4, comma 1, punto76).

Il valore di mercato può essere definito come *“l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Per la valutazione del probabile **valore corrente di mercato** da attribuire ai beni pignorati il sottoscritto esperto del giudice si può avvalere di diversi criteri e metodi di stima tra cui i annoverati sono, suddivisiti per categoria:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare è, pertanto, il più diretto ed appropriato metodo per stimare il valore di mercato.

1- **Metodo degli apprezzamenti e detrazioni** (comparazione con i prezzi di mercato ricavati da indagini indirette e dirette). Si esegue una prima analisi di tipo “indiretto” attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno riferito al Comune di riferimento (**Sant’Elpidio a Mare e Porto Sant’Elpidio nel nostro caso**), e/o nei portali internet (immobiliare.it, casa.it), borsino immobiliare, o di tipo “diretto” su prezzi di vendita ricavate in zona, al fine di individuare un **valore unitario affidabile al metro quadrato di superficie commerciale**, cioè il prezzo di mercato medio di un’unità di superficie per abitazioni. Detto valore poi viene ragguagliato tramite dei coefficienti di ponderazione in funzione della zona, dell’edificio e dell’appartamento. Il valore ragguagliato espresso al metro quadrato poi viene moltiplicato per la superficie commerciale per ottenere il probabile valore di vendita.

2 - **Metodo per comparazione MCA (Market Comparison Approach)** “comparativo diretto”. Il metodo rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto e una serie di immobili simili a quello da determinare e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di





mercato desunto da informazioni prelevate presso le agenzie immobiliari della zona o dell'offerte che si possono ricavare dai media delle agenzie immobiliari, portali internet. In definitiva il criterio di stima per MCA per "Comparazione Diretta" consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto di stima.

METODI FINANZIARIO (valore al reddito)

3 - Valutazione finanziario-reddituale - Stima per capitalizzazione dei redditi. Consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. Si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e si sulla base dei canoni di locazione.

METODO DEI COSTI (valore al costo)

4 - Valore di Riproduzione o di Ricostruzione = Rappresenta la spesa che si dovrebbe sostenere per riprodurre (ricostruire) il bene che viene, in seguito, deprezzato per vetusta e per l'obsolescenza attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova.

5 - Costo di surrogazione = Il criterio del costo di surrogazione si basa sulla determinazione delle spese necessarie per sostituire il bene oggetto di valutazione con un altro o con altri atti a svolgere le medesime funzioni.

6 - Valore di trasformazione = Il criterio del valore di trasformazione può essere utilizzato per valutare un bene suscettibile di trasformazione. In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa.

In riferimento ai beni in oggetto di stima, l'EdG ha ritenuto adottare **il primo criterio** di stima, poiché ritenuti più idonei e veritieri per la determinazione del valore dell'immobile pignoro per la semplice motivazione che per la zona dove ricade il bene da stimare esiste una sufficiente richiesta di mercato che rendono noti i prezzi commerciali degli immobili. In particolare i primi due metodi (*confronto di mercato e metodo finanziario*), anche se hanno un grado maggiore di "sinteticità" rispetto al "*metodo dei costi*", sono meglio utilizzabili per la stima di immobili "del tutto ordinario", presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei reali prezzi di compravendita o canoni di locazione.

Relativamente poi al metodo MCA, anche se di fatto questo metodo è il più attendibile, l'EdG non ha potuto applicarlo in quanto non ha rintracciato un numero di contratti di vendita di abitazioni similari al nostro ricadenti su condomini (almeno 5 servono) oppure



offerte di vendita sufficienti per la zona relativi a beni “comparabili” da porre a confronto con i nostri beni oggetto di pignoramento immobiliare “*subjet*”: beni paragonabili ai nostri attraverso una serie di caratteristiche economiche significative come superficie, qualità costruttiva, data di contratto, Livello di piano, Impianti, Lo stato conservativo del bene verificando la necessità o non di effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , Età Edificio, Luminosità. Pertanto visto che il mercato immobiliare di Sant’Elpidio a Mare e Porto Sant’Elpidio, allo stato attuale, non permette di applicare il metodo MCA per carenza di beni a confronto con prezzi certi l’EdG ha escluso il metodo MCA.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

ASPETTI DIMENSIONALI DI STIMA

Per la determinazione della consistenza degli immobili **laboratori-depositi-appartamento** l’unità di misura presa è il metro quadrato, trattandosi di beni a destinazione ordinaria.

Definiamo come *superficie commerciale* la misura della consistenza quale riferimento per il calcolo del valore di un bene immobiliare, le superfici commerciali di ciascun bene è stata calcolata applicando il DPR 23 marzo 1998 N.138 allegato C.

I criteri generali per la determinazione della superficie della unità immobiliare a destinazione ordinaria sono:

1. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore XX di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore XX di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nello specifico la superficie commerciale complessiva è stata determinata sommando alla superficie degli ambienti con “funzioni principali” (superfici principali necessari cioè a svolgere attività vere proprie con vani interni all’alloggio aventi un’altezza minima di m 2,70) le “superfici secondarie ragguagliate” delle pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare (cantine, soffitte, balconi, terrazzi) e accessorie a servizio dell’unità immobiliare (box - autorimesse, cantine nel nostro caso), dette superfici secondarie.

Nello specifico ogni superficie secondaria “reale” (balconi e terrazze nel nostro caso) è stata





moltiplicata per un coefficiente di ponderazione al fine di ottenere la “superficie secondaria ragguagliata”. La somma di tutte le “superfici secondarie ragguagliate” e della superficie principale fa ottenere la superficie commerciale vendibile (superficie ponderata o di omogeneizzazione).

Riguardo le superfici secondarie stabiliamo per i balconi che la superficie ponderata o ragguagliata (superficie lorda moltiplicata per un coefficiente di ponderazione) va computata nella misura del 30% fino a 25 m², e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m². Mentre per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, non costituente unità immobiliare autonoma (soffitte), la superficie omogeneizzata si computa nella misura al 50% prendendo in considerazione solo la parte di altezza netta superiore o uguale a 1,50 m.

Le misurazioni sono state prese tramite un rilievo fatto sul posto per gli immobili pignorati e digitalizzati in studio tramite il programma di grafica “Autocad 2020” con licenza d’uso (cfr. allegato 7).

LOTTO 1					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE DEPOSITO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 373, SUBALTERNO 9 - PIANO PS1					
VIA SIRTORI N. 13 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Deposito utilizzato a Ripostiglio	/	5,48	2,45	
		/	5,48		6,48

LOTTO 2					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE RIPOSTIGLIO “EX GARAGE”					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTENO 29 - PIANO PS1					
VIALE CAVOUR - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Ripostiglio “ex garage”	/	6,48	3,48	
		/	6,48		6,91



LOTTO 3

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE

LOCALE RIPOSTIGLIO

C.U.= FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 22 - PIANO PS1

VIALE CAVOUR - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Deposito utilizzato a Ripostiglio	/	8,39	3,40	
		/	8,39		10,96

LOTTO 4

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE

LOCALE LABORATORIO

C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 28 - PIANO PS1

VIALE CAVOUR - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Laboratorio	/	66,91	3,15	
	Ufficio	/	18,45	3,15	
	Ripostiglio 1	/	18,12	3,15	
	Ripostiglio 2	/	5,56	3,15	
	Anti bagno	/	2,30	2,80	
	Bagno	/	1,69	2,80	
		/	113,03		129,17

LOTTO 5

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE

APPARTAMENTO

C.U.= FOGLIO 8, PARTICELLA 668, SUBALTERNO 78 - PIANO SECONDO

VIA VITTORIO ALFIERI N.112 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media	Superficie utile lorda (mq)

		(SUA) (mq)		(m)	
SECONDO	Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Posto Cottura Soggiorno/Pranzo/posto	93,57	/	2,82	
	Disimpegno	7,70	/	2,82	
	Camera 1 a nord	13,73	/	2,82	
	Lavanderia	6,58	/	2,82	
	Bagno principale	11,80	/	2,82	
	Camera 3 / Ripostiglio sud	9,75	/	2,82	
	Camera 2 "CM"	22,13	/	2,82	
	Cabina arredo "CM"	8,78	/	2,82	
	Bagno di servizio alla "CM"	3,30	/	2,82	
	Terrazzo	/	100,22	/	
	Balcone ovest	/	4,06	/	
	Balcone nord	/	10,66	/	
	Balcone a est	/	4,06	/	
			177,34	120,61	

I criteri di misurazione sono:

Superficie Esterna Lorda = Area calcolata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento al filo esterno dei muri perimetrali e alla linea di confine di metà muro per quelli confinanti con altre proprietà. In definitiva per la superficie lorda i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, e per quelli in comunione al 50%. Le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quale la superficie dei balconi, si è misurata fino al contorno esterno.

Superficie Interna Netta = Area calcolata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento al filo interno del perimetro che definisce vano all'interno di un'unità immobiliare in pratica si calcola la superficie interna al netto dei tramezzi.

LOTTO 1				
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE - LOCALE DEPOSITO				
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 373, SUB. 9 - PIANO PS1 VIA SIRTORI N.13 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)				
PIANO	Destinazione	Superficie Lorda Reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PRIMO SOTTOSTRADA	SUPERFICIE PRINCIPALE: Deposito utilizzato a Ripostiglio.	6,48	1,00	6,48
Superficie Commerciale complessiva del 1° BENE - LOTTO 1				6,48



LOTTO 2

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE -
 LOCALE RIPOSTIGLIO "EX GARAGE"
 C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUB. 29 - PIANO PS1
 VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)**

PIANO	Destinazione	Superficie Lorda Reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PRIMO SOTTOSTRADA	SUPERFICIE PRINCIPALE: Ripostiglio.	6,91	1,00	6,91
Superficie Commerciale complessiva del 2° BENE - LOTTO 2				6,91

LOTTO 3

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE
 LOCALE RIPOSTIGLIO
 C.U.= FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 22 - PIANO PS1
 VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)**

PIANO	Destinazione	Superficie Lorda Reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PRIMO SOTTOSTRADA	SUPERFICIE PRINCIPALE: Deposito utilizzato a Ripostiglio.	10,96	1,00	10,96
Superficie Commerciale complessiva del 3° BENE - LOTTO 3				10,96

LOTTO 4

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE
 LOCALE LABORATORIO
 C.U.= FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 28 - PIANO PS1
 VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)**

PIANO	Destinazione	Superficie Lorda Reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PRIMO SOTTOSTRADA	SUPERFICIE PRINCIPALE: Laboratorio.	129,17	1,00	129,17
Superficie Commerciale complessiva del 4° BENE - LOTTO 4				129,17



LOTTO 5

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE -
APPARTAMENTO
C.U.= FOGLIO 8, PARTICELLA 668, SUBALTERNO 78 - PIANO SECONDO
VIA VITTORIO ALFIERI N.112 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)**

PIANO	Destinazione	Superficie Lorda reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
SECONDO	SUPERFICIE PRINCIPALE: ingresso/soggiorno/pranzo/posto cottura, disimpegno, camera 1, lavanderia, bagno principale, camera 3/rip. sud, Camera matrimoniale CM, cabina arredo CM, bagno CM, terrazzo, Balcone ovest, Balcone nord, Balcone est.	201,11	1,00	201,11
	SUPERFICIE SECONDARIA: Terrazzo.	100,22	0,30	30,07
	SUPERFICIE SECONDARIA: Balcone ovest.	4,06	0,30	1,22
	SUPERFICIE SECONDARIA: Balcone nord.	10,66	0,30	3,20
	SUPERFICIE SECONDARIA: Balcone est.	4,06	0,30	1,22
Superficie Commerciale complessiva del 5° BENE - LOTTO 5				236,82



METODO DEGLI APPREZZAMENTI E DETRAZIONI

Comparazione con i prezzi di mercato ricavati da indagini **indirette e dirette**.

Si esegue una prima analisi di tipo "**indiretto**" attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno (**OMI**) riferito al Comune di riferimento (**Sant'Elpidio a Mare e Porto Sant'Elpidio nel nostro caso**) e del **C.C.I.A.A. (Borsino Immobiliare)** e poi una seconda analisi di tipo "**diretto**" su prezzi di offerte e vendita ricavate in zona (escluso i terreni).

Il fine è quello di individuare il **VALORE UNITARIO AFFIDABILE ($V_{u,a}$) al metro quadrato di superficie commerciale come media dei tre valori individuati**, cioè il prezzo di mercato medio di un'unità di superficie per le abitazioni - laboratori - depositi - terreni agricoli.

Successivamente si procede come segue per individuare il **Probabile Valore di Vendita ($V_{p,v}$)**:

- Relativamente ai **depositi/magazzini, laboratori (LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4)** e ai **terreni agricoli (LOTTO 6)**, il **valore medio individuato (che è il VALORE UNITARIO AFFIDABILE)** espresso al metro quadrato viene poi moltiplicato per la **Superficie Commerciale (S_c)** per ottenere il **PROBABILE VALORE DI VENDITA ($V_{p,v}$)**.

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot S_c$$

$V_{p,v}$ = Valore più probabile di vendita.

$V_{u,a}$ = Valore unitario affidabile

S_c = Superficie commerciale complessiva

In questa stima, quindi l'EdG ha considerato tutti unitari i coefficienti degli apprezzamenti e detrazioni rispetto al valor unitario affidabile individuato. Infatti questi coefficienti di ponderazione non possono modificare il valore di stima in senso globale e quindi risulta superflua una sua analisi di dettaglio.

- Relativamente **all'appartamento (LOTTO 5)**, vista anche la peculiarità di questo bene da stimare rispetto ai beni precedenti, l'EdG ha poi ragguagliato il valor medio individuato (**che è il valore unitario affidabile**), tramite dei coefficienti di ponderazione in funzione della zona, edificio e dell'appartamento per ottenere il **VALORE RAGGUAGLIATO**.

Infine il valore ragguagliato espresso al metro quadrato viene moltiplicato per la superficie commerciale per ottenere il PROBABILE VALORE DI VENDITA.



INDIVIDUAZIONE DEL VALORE UNITARIO AFFIDABILE (V_{u,a}) DEI LOTTI

A) INDAGINI INDIRETTE - FONTE OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI:

ricerche afferenti alle quotazioni relative agli edifici civili, quali risultanti nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno (OMI):

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

1) DEPOSITI - RIPOSTIGLI "LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3"

Fascia/zona: Suburbana/CASSETTE D'ETE – CASCINARE E DINTORNI

Codice di zona: E1,

Microzona catastale: n.2.

Tipologia Prevalente: Abitazione Civile.

Destinazione: Residenziale

"Stato Conservativo Normale", 1° Semestre 2020, valori compresi fra le 420,00 €/m² e le 570,00 €/m², per superficie lorda vendibile per i **depositi** assimilabili a autorimesse.

Vista la **qualità scadente** dei tre immobili (Lotto 1, Lotto 2, Lotto3) si impone un importo medio affidabile di partenza per i **depositi e ripostigli di 420,00 €/m² di superficie lorda**.

Valori di Locazione sono compresi fra le 1,2 €/m² e le 1,7 €/m².

2) LABORATORIO "LOTTO 4"

Fascia/zona: Suburbana/CASSETTE D'ETE – CASCINARE E DINTORNI

Codice di zona: E1,

Microzona catastale: n.2.

Tipologia Prevalente: Abitazione Civile.

Destinazione: Produttiva

"Stato Conservativo Normale", 1° Semestre 2020, valori compresi fra le 600,00 €/m² e le 780,00 €/m², per superficie lorda vendibile.

Vista la **qualità normale** dell'immobile (Lotto 4) si impone un importo unitario medio affidabile di partenza per il **laboratorio in condizioni normali di 690,00 €/m² di superficie lorda**.

Valori di Locazione sono compresi fra le 3,0 €/m² e le 3,9 €/m².

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

1) APPARTAMENTO "LOTTO 5"

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

“**Stato Conservativo Normale**”, 1° Semestre 2020, valori compresi fra le 1.200,00 €/m² e le 1.500,00 €/m² per abitazioni civili di per superficie lorda vendibile.

Vista la **qualità buona dello stato di manutenzione dell'appartamento** (Lotto 5) si impone un importo affidabile di partenza per **di 1.500,00 €/m² di superficie lorda**.

Valori di Locazione sono compresi fra le 3,4 €/m² e le 4,3 €/m².

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

1) TERRENI “LOTTO 6”

VALORI AGRICOLI MEDI approvati nella seduta della CPE di Fermo del 29/01/2019

REGIONE AGRARIA 4 - ANNO 2018

Colline Litoranee di Fermo,

BOSCO MISTO = 6.100,00 €/HA

SEMINATIVO ARBOREO = 19.500,00 €/HA

SEMINATIVO = 14.800,00 €/HA

B) INDAGINI INDIRECTE - C.C.I.A.A. (BORSINO IMMOBILIARE): ricerche afferenti alle quotazioni relative di edifici civili ricavate presso il Borsino Immobiliare Comune di Sant'Elpidio a Mare e Porto Sant'Elpidio:

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

1) DEPOSITI “LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3”

Depositi / magazzini = prezzo medio 425,00 €/mq.

2) LABORATORIO “LOTTO 4”

Laboratorio = prezzo medio 460,00 €/mq.

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

3) APPARTAMENTO “LOTTO 5”

Condizione dell'immobile = Buono stato

Piano = 2

Attico = Si

Ascensore = assente

Appartamento = prezzo medio 1.385,00 €/mq di superficie lorda.



C) INDAGINI DI TIPO DIRETTO: indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade i beni pignorati in esame (**informazioni assunte presso gli operatori ed agenti immobiliari della zona, dagli annunci immobiliari, portali internet**), abbiamo riscontrato i seguenti valori offerta.

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

1) DEPOSITI "LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3"

Da 320,00 €/mq a € 550 €/mq per depositi / magazzini liberi in vendita.

(€/mq. 320,00 + €/mq. 550,00)/2 = €/mq. 435,00 importo unitario affidabile.

2) LABORATORIO "LOTTO 4"

Da 450,00 €/mq a 550 €/mq per laboratori liberi in vendita.

(€/mq. 450,00 + €/mq. 550,00)/2 = €/mq. 500,00 importo unitario affidabile.

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

3) APPARTAMENTO "LOTTO 5"

Da 1.300,00 €/mq a 1800,00 €/mq per appartamento liberi in vendita.

(€/mq. 1.300,00 + €/mq. 1.800,00)/2 = €/mq. 1.550,00 importo unitario affidabile.

VALORE MEDIO UNITARIO AFFIDABILE (V_{u,a}) DI OGNI SINGOLO LOTTO

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

DEPOSITI "LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3"

1) Indagine indiretta OMI = € 420,00

2) Indagine indiretta C.C.I.A.A. = € 425,00

3) Indagine diretta offerte (immobiliare.it) = € 435,00

**Media dei tre valori individuati V_{u,a} = (€/mq. 420,00 + €/mq. 425,00 + €/mq. 430,00)/3
= €/mq. 425,00.**

Questo è un prezzo di mercato medio (V_{u,a} = VALORE UNITARIO AFFIDABILE) cioè di un metro quadrato di un'unità di superficie per Depositi/Magazzini/Ripostigli simili e posti nella zona considerata ai nostri beni da stimare.

Questo prezzo unitario (VALORE UNITARIO AFFIDABILE) viene, dunque, moltiplicato per la Superficie Commerciale (S_c) per individuare il PROBABILE VALORE DI VENDITA (V_{p,v}).

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot S_c$$

V_{p,v} = Valore probabile di vendita

V_{u,a} = Valore unitario affidabile

S_c = Superficie commerciale complessiva



COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

LABORATORIO "LOTTO 4"

- 1) Indagine indiretta OMI = €. 690,00
- 2) Indagine indiretta C.C.I.A.A. = €. 460,00
- 3) Indagine diretta offerte (immobiliare.it) = €. 500,00

**Media dei tre valori individuati = (€/mq. 690,00 + €/mq. 460,00 + €/mq. 500,00)/3 =
€/mq. 550,00.**

Questo è un prezzo di mercato medio ($V_{u,a}$ = VALORE UNITARIO AFFIDABILE) e cioè di un metro quadrato di un'unità di superficie per laboratori simili e posti nella zona considerata al nostro bene da stimare.

Questo prezzo unitario (VALORE UNITARIO AFFIDABILE) viene, dunque, moltiplicato per la Superficie Commerciale (S_c) per individuare il **PROBABILE VALORE DI VENDITA ($V_{p,v}$).**

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot S_c$$

$V_{p,v}$ = Valore probabile di vendita

$V_{u,a}$ = Valore unitario affidabile

S_c = Superficie commerciale complessiva

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

APPARTAMENTO "LOTTO 5"

- 1) Indagine indiretta OMI = €. 1.500,00
- 2) Indagine indiretta C.C.I.A.A. = €. 1.385,00
- 3) Indagine diretta offerte (immobiliare.it) = €. 1.550,00

Media dei tre valori individuati = (€/mq. 1.500,00 + €/mq. 1.385,00 + €/mq. 1.550,00)/3 = €/mq. 1478,33.

Questo è un prezzo di mercato medio ($V_{u,a}$ = VALORE UNITARIO AFFIDABILE) e cioè di un metro quadrato di un'unità di superficie per Appartamenti simili posti nella zona considerata al nostro bene da stimare.

Questo prezzo unitario deve, dunque, essere adeguato a dei coefficienti che esprimano le effettive caratteristiche quantitative e qualitative proprie del bene da stimare al fine poi di individuare il **VALORE RAGGUAGLIATO DELL'IMMOBILE UNITARIO AGGIUSTATO ($V_{imm,u}$) che moltiplicato per la Superficie Commerciale (S_c) del bene si ottiene il **VALORE PROBABILE DI VENDITA** ($V_{p,v}$).**



$$V_{p,v} = V_{imm_u} \cdot S_c$$

$V_{p,v}$ = Valore probabile di vendita

V_{imm_u} = Valore immobiliare unitario aggiustato - ragguagliato

S_c = Superficie commerciale complessiva

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

TERRENI AGRICOLI "LOTTO 5"

Per i terreni facciamo riferimento alle sole indagini OMI.

1) Indagine indiretta OMI = €. 690,00

VALORI AGRICOLI MEDI

REGIONE AGRARIA 4

Colline Litoranee di Fermo,

BOSCO MISTO = 6.100,00 €/HA

SEMINATIVO ARBOREO = 19.500,00 €/HA

SEMINATIVO = 14.800,00 €/HA

Questo è un prezzo di mercato medio ($V_{u,a}$ = VALORE UNITARIO AFFIDABILE) e cioè di un metro quadrato di un'unità di superficie per terreni agricoli simili posti nella zona considerata al nostro bene da stimare.

Questo prezzo unitario (VALORE UNITARIO AFFIDABILE), viene, dunque, moltiplicato per la Superficie agraria per individuare il **PROBABILE VALORE DI VENDITA DEI TERRENI.**

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot S_c$$

$V_{p,v}$ = Valore probabile di vendita

$V_{u,a}$ = Valore unitario affidabile

S_c = Superficie commerciale complessiva

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE AGGIUSTATO-RAGGUAGLIATO (V_{imm_u}) PER L'APPARTAMENTO SITO A PORTO SANT'ELPIDIO ALLA VIA VITTORIO ALFIERI 112 "LOTTO 5"

Le caratteristiche considerate dall'EdG, per individuazione un valore più probabile di mercato del bene pignorato "appartamento", sono:

- La **zona** dove si trova l'immobile. Le caratteristiche della zona incidono sulla formazione del valore immobiliare per valori generici di appetibilità e commerciale.
- L'**edificio** su cui fa parte l'immobile pignorato, che assume valori diversi in base



all'esclusività della proprietà delle sue caratteristiche.

- **L'unità immobiliare** descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare.

In generale le caratteristiche prese in considerazioni sono:

- Superficie
- Livello di piano
- Impianti
- Lo stato conservativo del bene verificando la necessità o non di effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Età Edificio.
- Luminosità: verifica dei requisiti illuminotecnici dei vari ambienti: ovvero se i vari locali costituenti il bene da stimare sia sufficientemente aerato ed illuminato.
- Panorama.
- Verifica della zona nella quale è ubicato l'immobile evidenziando se essa sia completamente urbanizzata.
- Affacci.
- Classe energetica.
- Posizione (centrale - semi-centrale - periferica) della zona rispetto alla vita della cittadina di Sant'Elpidio a Mare e Porto Sant'Elpidio.
- Orientamento e dei locali del bene.
- Presenza o non di balconi e/o terrazzi.
- Esposizione, posizione dell'immobile con vista (se è panoramica - semi panoramica, assenza di panorama).
- Presenza di piazzale esterno.
- Qualità delle finiture.

Per la determinazione dei coefficienti da applicare e da attribuire alle caratteristiche considerate, l'EdG ha fatto riferimento ad una fonte bibliografica riportata nel libro "**Stima dei Beni residenziali di Graziano Castelli - Editore Grafill - seconda da edizione anno 2016**".

$$V_{\text{imm}_u} = \text{VMR} \cdot (\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega)$$

V_{imm_u} = valore immobiliare unitario aggiustato - ragguagliato

VMR = valore al metro quadrato di riferimento per il segmento di mercato prescelto (€/mq)

(VMR = $V_{u,a}$ Valore Unitario Affidabile)

Γ = rapporto strumentale complessivo di zona (coefficienti relativi alla zona)



Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio (coefficienti relativi all'edificio)

Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (coefficienti relativi all'alloggio di stima)

Per determinare il **valore del bene in oggetto di stima** sarà sufficiente eseguire semplicemente il prodotto unitario ricavato per la superficie commerciale complessiva determinata prima.

$$V_{p,v} = V_{imm_u} \cdot S_c$$

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

LOTTO N. 05

1) APPARTAMENTO, sito a Porto Sant'Elpidio (FM), alla Via Vittorio Alfieri n.112, posto al piano 2°, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8 con la Particella 668 sub. 7, piano 2°, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI (Γ , Δ , Ω)

Γ = Coefficienti relativi alla ZONA

$$\Gamma = \Gamma_1 \cdot \Gamma_2 \cdot \Gamma_3 \cdot \Gamma_4$$

I COEFFICIENTI DI ZONA SONO VALIDI PER ENTRAMBI I BENI DA STIMARE ESSENDO UBICATI NELLA STESSA ZONA.

Γ_1 = posizionali

Si basano sui concetti di centralità e vicinanza. Per centralità la vicinanza al centro storico e/o centro urbano. Per vicinanza s'intende una zona situata nei pressi di un'entità di particolare pregio: storico, artistico e panoramico.

Nel nostro caso vista la vicinanza con il centro storico di Porto Sant'Elpidio a circa 1500 m e dei luoghi di pregio assegnano un coefficiente Γ_1 come da tabella sottostante:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_1		
CARATTERISTICA	DISTANZA MISURATA	COEFFICIENTE
CENTRALITA'	tra Km 1,01 501 a Km 3,00	1,006
VICINANZA	oltre i Km 1,00	1,000
Prodotto Γ_1: LOTTO 5		1,006



Γ2 = funzionali

Sono la presenza e dotazioni di strutture pubbliche, fognature, scuole, negozi,....

Si assegna un coefficiente Γ2 come da tabella sottostante:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ2				LOTTO 5
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA +	ASSENZA -	
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale				
Fognatura	PRIMARIA	1,000	0,872	1,000
Adduzione Idrica		1,000	0,853	1,000
Linea Elettrica		1,000	0,875	1,000
Telefono		1,000	0,950	1,000
Gas		1,000	0,950	1,000
Scuole	SECONDARIA	1,008	1,000	1,008
Giardini		1,018	0,998	0,998
Linea di autobus		1,000	0,954	1,000
Stazione ferroviaria		1,011	1,000	1,000
Metropolitana		1,013	1,000	1,000
Musei		1,008	1,000	1,000
Uffici Pubblici		1,014	1,000	1,014
Posto di polizia		1,009	1,000	1,000
Negozi e supermercati	TERZIARIA	1,015	1,000	1,015
Impianti sportivi		1,011	1,000	1,000
Cinema e teatri		1,009	1,000	1,009
Circoli e ritrovi		1,006	1,000	1,006
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale				
Tralicci elettrici	PRIMARIA	0,972	1,000	1,000
Depuratori		0,989	1,000	1,000
Centrali di energia		0,930	1,000	1,000
Cimiteri		0,983	1,000	1,000
Binari ferroviari	SECONDARIA	0,972	1,000	1,000
Aeroporti		0,989	1,000	1,000
Ospedali		0,930	1,000	1,000
Carceri		0,983	1,000	1,000
Discoteche	TERZIARIA	0,994	1,000	1,000
Stadio		0,990	1,000	1,000
Industrie		0,882	1,000	1,000
Prodotto Γ2: LOTTO 5				1,051



Γ_3 = estetici

Sono le caratteristiche estetiche della zona. Queste sono certamente soggettive.

Consideriamo

- Visuale (panoramicit ) = 1,000
- L'Estetica (parco o verde fruibili in zona, scorci di carattere ambientale, strutture artificiali da attraversare) = 1,000.

Si assegna un coefficiente Γ_3 come da tabella sottostante:

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI Γ_3			LOTTO 5
PROPRIETA' ESTETICA	PRESENZA +	ASSENZA -	
<i>Caratteristiche estetiche di VISUALE</i>			
Elemento naturale predominante	1,033	1,000	1,000
Panoramicit� generale	1,061	1,000	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,000	1,000
<i>Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA (Estetica)</i>			
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,000	1,000
Prodotto Γ_3: LOTTO 5			1,000

Γ_4 = sociali

Si tratta sulla base della stratigrafia di classe, cio  sulla constatazione del tipo di ceto presente in zona.

Si assegna un coefficiente Γ_4 pari:

$\Gamma_4 = 1,000$

VALORE COMPLESSIVO DEI COEFFICIENTI DI ZONA "Γ"

LOTTO 5 = Fig. 8, Part. 668, Sub. 7, P.2, categoria A/4, classe 2.

$$\Gamma = \Gamma_1 \cdot \Gamma_2 \cdot \Gamma_3 \cdot \Gamma_4 = 1,006 \cdot 1,051 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = \mathbf{1,057}$$



Δ = Coefficienti relativi all'EDIFICIO

$$\Delta = \Delta 1 \cdot \Delta 2 \cdot \Delta 3 \cdot \Delta 4$$

- LOTTO 5 = Fg. 8, Part. 668, Sub. 7, P.2, categoria A/a, classe 2.

Δ1 = Funzionali

Presenza o non all'interno dell'edificio di impianto: Elettrico, Idraulico, Gas, Riscaldamento, telefonico, Ascensore, Piscina, Palestra, campi da tennis.

Nel nostro caso abbiamo un coefficiente Δ1 come da tabella sottostante:

EDIFICIO CONDOMINIO (EC): CARATTERISTICHE FUNZIONALI Δ1				LOTTO 5
IMPIANTO	CASI SPECIALI	PRESENZA +	ASSENZA -	
Elettrico		1,000	0,988	1,000
Idraulico		1,000	0,985	1,000
Gas		1,000	0,992	1,000
Riscaldamento	Centralizzato	1,000	0,984	1,000
Riscaldamento	Autonomo	1,002	1,000	1,002
Telefonico		1,002	1,000	1,002
Citofonico		1,000	0,999	1,000
Condizionamento	Centralizzato	1,002	1,000	1,000
Condizionamento	Autonomo	1,005	1,000	1,005
Ascensore	Edifici sotto i 3 P.	1,000	1,000	1,000
Piscina		1,019	1,000	1,000
Palestra		1,002	1,000	1,000
Campi da Tennis		1,020	1,000	1,000
Campo da golf		1,020	1,000	1,000
Giardino privato		1,003	1,000	1,000
Campi Calcetto		1,020	1,000	1,020
Prodotto Δ1: Lotto 5				1,029



$\Delta 2$ = Estetiche

Presenza di: Estetico di facciata, Decorazioni e ornamenti, Estetica scala edificio, Estetica portone, composizione architettonica, fama del progettista.

Assegniamo coefficiente variabili attraverso tre livelli di giudizio:

- mediocre (elemento insignificante) coefficienti al di sotto dell'unità;
- pregevole (elemento che si percepisce) coefficiente pari all'unità;
- artistico o di notevole valenza artistica (si percepisce in maniera positiva e che renda l'edificio gradevole e appetibile per l'abitazione personale) coefficienti superiore all'unità leggermente superiore.

Nel nostro caso abbiamo un coefficiente $\Delta 2$ come da tabella sottostante:

EDIFICIO CONDOMINIO (EC): CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 2$				LOTTO 5
ELEMENTO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO	
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011	1,000
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005	0,995
Estetica dell'atrio del condominio	1,000	1,005	1,009	1,000
Estetica delle scale dell'edificio	1,000	1,003	1,006	1,000
Estetica dei pianerottoli	1,000	1,002	1,004	1,000
Estetica del portone edificio	1,000	1,001	1,002	1,000
Estetica del portone alloggi	1,000	1,001	1,002	1,000
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010	0,995
Fama del progettista	1,000	1,005	1,010	1,000
Prodotto $\Delta 2$: Lotto 5				0,990



$\Delta 3 = \text{Sociali}$

Presenza o assenza di: Portiere, Telecamera a circuito chiuso, Videocitofono, Silenzio notturno.

Nel nostro caso abbiamo un coefficiente $\Delta 3$ come da tabella sottostante:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Delta 3$			LOTTO 5
PARAMETRO SOCIALE	PRESENZA +	ASSENZA -	
Portiere	1,011	1,000	1,000
Portone d'ingresso costantemente chiuso	1,008	0,996	1,008
Telecamera a circuito chiuso	1,010	1,000	1,000
Videocitofonico	1,005	1,000	1,005
Recinzione proprietà condominiale	1,008	1,000	1,000
Riunioni condominiali serene	1,005	0,993	1,005
Silenzio nelle ore notturne	1,000	0,995	1,000
Cause penali e/o civili tra condomini	0,994	1,000	1,000
Cause del condominio con terzi soggetti	0,996	1,000	1,000
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,002	0,999	0,999
Proprietario costruttore presente nel condominio	0,999	1,000	1,000
Prodotto $\Delta 3$: Lotto 5			1,017

$\Delta 4 = \text{Conservazione}$

Verifica dei lavori da eseguire sull'edificio. Divise per macrocategorie.

Facciate = Conservazione intonaco, Tinteggiature facciate, Stato dei frontalini.

Tetto = Stato impermeabile, stato grondaie e pluviali.

Struttura = Stato pilastri, muri di tamponamenti, fondazioni.

Impianti = Riscaldamento, Citofono o videocitofono.

Assegniamo coefficiente variabili attraverso quattro livelli di giudizio:

- **nullo** se non ci sono opere da eseguire = coefficienti pari all'unità;
- **basso** quando ci sono da eseguire opere minime di manutenzione ordinaria = coefficiente variabili inferiori all'unità;
- **medio** se bisogna fare delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria = coefficiente variabili inferiori all'unità;
- **totale** se bisogna fare delle opere di manutenzione e straordinaria = coefficiente variabili inferiori all'unità.



Nel nostro caso abbiamo un coefficiente Δ_4 come da tabella sottostante:

EDIFICIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Δ_4					LOTTO 5
LAVORI DA ESEGUIRE	NULLI	BASSO	MEDIO	TOTALE	
ELEMENTO EDIFICIO: SCALE					
Tinteggiature pareti scale	1,000	0,999	0,997	0,995	1,000
Gradini scale	1,000	0,997	0,995	0,993	1,000
Atrio d'ingresso	1,000	0,999	0,998	0,997	1,000
Infissi delle scale	1,000	0,998	0,997	0,996	1,000
ELEMENTO EDIFICIO: FACCIATE					
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988	1,000
Tinteggiatura facciate	1,000	0,999	0,997	0,995	0,997
Tinteggiatura ringhiere	1,000	0,999	0,997	0,995	0,999
Stato frontolini	1,000	0,997	0,992	0,988	0,997
ELEMENTO EDIFICIO: TETTO A FALDE					
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995	0,999
Stato orditura	1,000	0,999	0,997	0,995	0,999
Stato grondaie	1,000	0,997	0,995	0,993	0,997
ELEMENTO EDIFICIO: STRUTTURE					
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995	1,000
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,999	0,997	0,995	1,000
ELEMENTO EDIFICIO: IMPIANTI					
Elettrico scale	1,000	0,999	0,993	0,988	1,000
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980	1,000
Idrraulico comune	1,000	0,999	0,993	0,988	1,000
Colonne fognarie	1,000	0,999	0,992	0,985	1,000
Citofono/videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984	1,000
Antenna centralizzata	1,000	0,999	0,991	0,984	1,000
Prodotto Δ_4: LOTTO 5					0,986

VALORE COMPLESSIVO DEI COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO " Δ "

LOTTO 5 = Fig. 8, Part. 668, Sub. 7, P.2, categoria A/2, classe 4.

$$\Delta = \Delta_1 \cdot \Delta_2 \cdot \Delta_3 \cdot \Delta_4 = 1,029 \cdot 0,990 \cdot 1,017 \cdot 0,986 = \mathbf{1,022}$$



Ω = Coefficienti relativi all'ALLOGGIO di stima

$$\Omega = \Omega_1 \cdot \Omega_2 \cdot \Omega_3 \cdot \Omega_4 \cdot \Omega_5$$

- LOTTO 5 = Fg. 8, Part. 668, Sub. 7, P.2, categoria A/2, classe 4.

Ω_1 = Funzionali

Illuminazione, Ventilazione, Insolazione, Dimensioni ambienti, Disposizione ambienti, Assenza di zone morte, Ambienti di deposito (accessori), Qualità dei servizi (bagni), Qualità cucina, Classe energetica.

La scala di valutazione partendo da un valore ordinario (Normale) per il, quale la caratteristica è 1,000, individuiamo quattro livelli di giudizio:

- **scarsa** = coefficienti inferiori all'unità;
- **media** = coefficiente pari 1,000;
- **buona** = coefficiente superiori all'unità;
- **ottima** = coefficiente superiori ai valori definiti come buoni.;

Nel nostro caso possiamo assegnare per ogni caratteristica individuata un valore scarso o medio per quanto ampiamente relazionato sul bene.

Pertanto abbiamo un coefficiente complessivo Ω_1 come da tabella sottostante:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI Ω_1					LOTTO 1
ASPETTO FUNZIONALE	SCARSA	MEDIA	BUONA	OTTIMA	Sub. 16
Illuminazione	0,980	1,000	1,010	1,018	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015	1,015
Dimensione ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016	1,000
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038	1,000
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008	1,000
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012	1,000
Qualità dei servizi	0,970	1,000	1,018	1,026	1,000
Qualità della cucina	0,980	1,000	1,014	1,023	1,000
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143	0,894
Prodotto Ω_1: LOTTO 5					0,940



$\Omega 2$ = Estetico

Sono gli spetti di bellezza

Portone d'ingresso, Porte interne, Tinte e colore, Pavimentazioni, Piastrelle del bagno,
Piastrelle della cucina, Rubinetteria, Infissi, Scuri.

La scala di valutazione partendo da un valore ordinario (Normale) per il quale la caratteristica è 1,000, individuiamo tre livelli di giudizio:

- **brutta** = coefficienti inferiori all'unità;
- **normale** = coefficiente pari 1,000;
- **bella** = coefficiente superiori all'unità;

Pertanto abbiamo un coefficiente complessivo $\Omega 2$ come da tabella sottostante:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE $\Omega 2$				LOTTO 5
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLE	
Portone d'ingresso	0,996	1,000	1,004	1,000
Porte interne	0,992	1,000	1,008	1,000
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009	1,000
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020	1,000
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005	1,000
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005	1,000
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002	1,000
Infissi	0,991	1,000	1,009	1,000
Scuri	0,997	1,000	1,003	1,000
Prodotto $\Omega 2$: LOTTO 5				1,000



Ω3 = Posizionali

Sono due aspetti = livello di piano ossia il livello di piano e l'affaccio ossia la visuale permanente che si ha nel soggiorno o, comunque, nella zona giorno.

Pertanto abbiamo un coefficiente complessivo Ω3 come da tabella sottostante:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω3			LOTTO 5
VARIANTE POSIZIONALE: Livello di piano			
CARATTERISTICA	EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE	
PIANI BASSI			
Interrato	0,600	0,600	
Seminterrato	0,650	0,650	
Terreno	0,750	0,750	
Rialzato	0,800	0,800	
PIANI INTERMEDI			
Primo	0,900	0,900	
Secondo	1,000	1,000	1,000
Terzo	1,010	0,970	
Quarto	1,030	0,940	
Quinto	1,050	0,900	
Sesto	1,060	0,850	
Oltre al sesto	1,070	0,800	
ULTIMO PIANO			
Attico, semi-attico			
AFFACCIO PREVALENTE: Visuale permanente del soggiorno o equipollente			
CARATTERISTICA			
Strada	0,995		
Giardino	1,003		
Piazza	1,001		
Veduta aperta	1,004		1,004
Corte interna	0,991		
Muri o muraglioni	0,990		
Prodotto Ω3: LOTTO 5			1,004



Ω4 = Taglio dimensionale

La superficie commerciale del Lotto 5 è pari a 236,82 mq.

Pertanto le dimensioni del bene sono ampie e significative che comporta costi importanti per la manutenzione. Una casa media è rivolta a famiglie. Una casa grande casa non ha un mercato appetibile perché è rivolta ad una nicchia di persone.

Possiamo collocare il nostro bene nel segmento alto per cui assegniamo un coefficiente complessivo Ω4 come da tabella sottostante:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE Ω4		LOTTO 5
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO		
Sotto i m ² 40,00	10,15	
Tra i m ² 40,00 e i m ² 50,00	1,008	
Tra i m ² 51,00 e i m ² 60,00	1,005	
Tra i m ² 61,00 e i m ² 80,00	1,000	
Tra i m ² 81,00 e i m ² 100,00	0,999	
Tra i m ² 101,00 e i m ² 120,00	0,997	
Tra i m ² 121,00 e i m ² 150,00	0,995	
Tra i m ² 151,00 e i m ² 180,00	0,990	
Oltre i m ² 180,00	0,985	0,985
Prodotto Ω4: LOTTTO 5		0,985



Ω5 = Conservazione

Lo stato di conservazione dei bene si considerano le seguenti caratteristiche in generale: finiture, nei rivestimenti, tamponature, impermeabilizzazioni in genere, infissi, porte, a livello di struttura, impiantistica.

Pertanto abbiamo un coefficiente complessivo Ω5 come da tabella sottostante:

ALLOGGIO: CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE Ω5							LOTTO 5
OPERE	DEGRADATO	SCADENTE	MEDIOCRE	NORMALE	BUONO	OTTIMO	
Pareti	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Pavimenti	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Rivestimenti	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Tinteggiature	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Finestre	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Porte	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Opere speciali	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Elettrico	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Idraulico	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Riscaldamento	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Fognario	0,950	0,990	0,996	1,000	1,050	1,100	1,000
Prodotto Ω5: LOTTO 5							1,000

VALORE COMPLESSIVO DEI COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO "Ω"

LOTTO 5 = Fig. 8, Part. 668, Sub. 7, P.2, categoria A/2, classe 4.

$$\Omega = \Omega_1 \cdot \Omega_2 \cdot \Omega_3 \cdot \Omega_4 \cdot \Omega_5 = 0,940 \cdot 1,000 \cdot 1,004 \cdot 0,985 \cdot 1,000 = \mathbf{0,930}$$

VALORE AGGIUSTATO - RAGGUAGLIATO DEL LOTTO 5

LOTTO 5 = Fig. 8, Part. 668, Sub. 7, P.2, categoria A/2, classe 4.

$$V_{imm_u} = VMR \cdot (\Gamma \cdot \Delta \cdot \Omega) = 1.478.33 \cdot (1,057 \cdot 1,022 \cdot 0,930) = 1.478,33 \cdot 1,005$$

$$= \mathbf{\text{€/mq } 1.485,72}$$

V_{imm_u} = valore immobiliare unitario aggiustato - ragguagliato espresso al €/mq

VMR = valore al metro quadrato di riferimento per il segmento di mercato prescelto (€/mq)

Γ = rapporto strumentale complessivo di zona (coefficienti relativi alla zona)

Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio (coefficienti relativi all'edificio)

Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (coefficienti relativi all'alloggio di stima)



**CONCLUSIONI DEL VALORE DI STIMA DEI LOTTI CON
IL METODO DEGLI APPREZZAMENTI E DETRAZIONI**

Per determinare il valore probabile di vendita dei beni in oggetto di stima sarà sufficiente eseguire semplicemente il prodotto unitario ricavato per la superficie commerciale complessiva determinata.

Il valore di stima dei beni in oggetto di esecuzione eseguito con il metodo DEGLI APPREZZAMENTI E DETRAZIONI è pari:

LOTTO 1 (proprietà 1/1 - [REDACTED])

DEPOSITO IN VIA SIRTORI 13

LOCALITA' CASETTE D'ETE COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

(CU: Foglio 25, Particella 373, Sub. 9, piano S1, categoria C/2, classe 2)

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot Sc = \text{€}/\text{mq } 425,00 \cdot 6,48 \text{ mq} = \text{€. } 2.754,00$$

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 1** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 2.754,00

(Diconsi Euro DUEMILASETTECENTOCINQUATAQUATTRO/00).

LOTTO 2 (proprietà 1/1 - [REDACTED])

RIPOSTIGLIO IN VIA CAVOUR SNC

LOCALITA' CASETTE D'ETE COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

(Foglio 25, Particella 376, Sub. 29, piano S1, categoria C/2, classe 1)

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot Sc = \text{€}/\text{mq } 425,00 \cdot 6,91 \text{ mq} = \text{€. } 2.936,75$$

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 2** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 2.936,75

(Diconsi Euro DUEMILANOVECENTOTRENTASEI/75).

Da decurtare dalle spese di sanatoria necessarie per regolarizzare il bene.

VEDI DOPO



LOTTO 3 (proprietà 1/1 - [REDAZIONE])

DEPOSITO IN VIA CAVOUR SNC

LOCALITA' CASSETTE D'ETE COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

(Foglio 25, Particella 376, Sub. 22, piano T, categoria C/2, classe 1)

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot Sc = \text{€/mq } 425,00 \cdot 10,96 \text{ mq} = \text{€ } 4.658,00$$

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 3** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 4.658,00

(Diconsi Euro QUATTROMILASEICENTOCENTOCINQUANTOTTO00).

LOTTO 4 (proprietà 1/1 - [REDAZIONE])

LABORATORIO IN VIA CAVOUR SNC

LOCALITA' CASSETTE D'ETE COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

(Foglio 25, Particella 376, Sub. 28, piano S1, categoria C/3, classe 2)

$$V_{p,v} = V_{u,a} \cdot Sc = \text{€/mq } 550,00 \cdot 129,17 \text{ mq} = \text{€ } 71.043,50$$

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 4** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 71.043,50

(Diconsi Euro SETTANTUNOMILAQUARANTATRE/50).

Da decurtare dalle spese per la redazione dell'APE.

VEDI DOPO

LOTTO 5 (proprietà 1/1 - [REDAZIONE])

APPARTAMENTO IN VIA VITTORIO ALFIERI N.112

COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

(Foglio 8, Particella 668, Sub. 7, piano 2°, categoria A/2, classe 4)

$$V_{p,v} = V_{imm,u} \cdot Sc = \text{€/mq } 1.485,72 \cdot 236,82 \text{ mq} = \text{€ } 351,848,21$$

Da decurtare per le spese di sanatoria per regolarizzare il bene oltre all' APE.

VEDI DOPO



LOTTO 6 (proprietà 2/24 - [REDACTED])

TERRENI AGRICOLI

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

(Fig. 62, Part. 155 - Fig. 62, Part. 156 - Fig. 62, Part. 157 - Fig. 62, Part. 161)

BOSCO MISTO = 6.100,00 €/HA

SEMINATIVO ARBOREO = 19.500,00 €/HA

SEMINATIVO = 14.800,00 €/HA

- Foglio 62, Particella 155, Superficie Agraria = 04 a 70 ca = 470 mq

$$V_{p,v,1} = V_{u,a} \cdot S_c = \text{€/mq } 470,00 \cdot 1,95 \text{ mq} = \text{€. } 916,50$$

Si esclusa la presenza del fabbricato rurale. Per la motivazione vedi sopra.

- Foglio 62, Particella 156, Superficie Agraria = 1 ha 05 ca 10 aa = 510 mq (seminativo arboreo)

$$V_{p,v,1} = V_{u,a} \cdot S_c = \text{€/mq } 10.510,00 \cdot 1,95 \text{ mq} = \text{€. } 20.494,50$$

- Foglio 62, Particella 157, Superficie Agraria = 01 a 50 ca = 150 mq (bosco misto)

$$V_{p,v,1} = V_{u,a} \cdot S_c = \text{€/mq } 150,00 \cdot 0,61 \text{ mq} = \text{€. } 97,60$$

- Foglio 62, Particella 161, Superficie Agraria = 01 a 70 ca = 170 mq

$$V_{p,v,1} = V_{u,a} \cdot S_c = \text{€/mq } 170,00 \cdot 1,48 \text{ mq} = \text{€. } 251,60$$

$$V_{p,v} = \text{€. } 916,50 + \text{€. } 20.494,50 + \text{€. } 97,60 + \text{€. } 251,60 = \text{€. } 21.760,02$$

DOVE:

$V_{p,v}$ = Valore probabile di vendita

$V_{u,a}$ = Valore unitario affidabile

V_{imm_u} = valore immobiliare unitario aggiustato - ragguagliato espresso al €/mq

S_c = Superficie commerciale complessiva

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 6** da porre a base d'asta sarà **pari a 2/24 del complessivo di €.** 21.760,02:

€. 1.813,34

(Diconsi Euro MILLEOTTOCENTOTREDICI/34).



DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE DEI LOTTI:

LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5

Per giungere al valore finale dei beni NON in regola urbanistica (LOTTO 3 - LOTTO 5), occorre deprezzare, il valore probabile di stima sopra determinato per le irregolarità di tipo edilizio evidenziate e per la presentazione della pratica APE (LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5) necessaria per una vendita.

LOTTO 3: Per quanto già determinato in risposta al quesito 4 l'EdG ha stimato un **costo di sanatoria di €. 2.268,80**, mentre non risulta necessaria la redazione dell'**APE in quanto trattasi di locale deposito utilizzato a ripostiglio.**

LOTTO 4: Per quanto già determinato in risposta al quesito 4 l'EdG ha stimato un **costo per la redazione dell'APE necessaria per la vendita, in via presuntiva, di circa €. 643,40.**

LOTTO 5: Per quanto già determinato in risposta al quesito 4 l'EdG ha stimato un **costo di sanatoria e per la redazione dell'APE necessaria per la vendita, in via presuntiva, di circa €. 6.718.600 (€.6.075,20 + €. 643,40).**

Ne consegue, pertanto, il seguente valore commerciale dei BENI Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5:

LOTTO 3

Valore commerciale senza abuso = €. 4.658,00

-

Deprezzamento per oneri di sanatoria + APE = €. 2.268,80

VALORE COMMERCIALE LOTTO 3: €. 2.389,20

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 3** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 2.389,20 (Diconsi Euro DUEMILATRECENTOTTANTANE//20).

LOTTO 4

Valore commerciale senza abuso = €. 71.043,50

-

Deprezzamento per spese APE = €. 634,40

VALORE COMMERCIALE LOTTO 4: €. 70.400,10

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 4** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 3.023,60 (Diconsi Euro TREMILAVENTITRE//60).



LOTTO 5

Valore commerciale senza abuso = €. 351.848,21

Deprezzamento per oneri di sanatoria + APE = €. 6.718,60

VALORE COMMERCIALE LOTTO 5: € 345.129,61

Pertanto il valore in cifra tonda del **LOTTO 5** da porre a base d'asta sarà pari a:

€. 345.129,61

(Dicomi Euro TRECENTOQUARANTACINQUEVEMILACENTOVENTINOVE//61).



- CONCLUSIONI SULLA STIMA -

Il valore venale complessivo dei Lotti valutati, testé nel mese di GENNAIO dell'anno 2021, da porre a base d'asta, di proprietà per 1/1 e per 2/24 (terreni agricoli) al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], è come da tabelle riepilogativa di seguito riportata:

TABELLA RIEPILOGATIVA - VALORE VENALE DEI LOTTI -

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Sant'Elpidio a Mare, Frazione di Casette D'Ete, Via Sirtori n.13, Provincia di Fermo Fig. 25, Part. 373, Sub. 9, PS1.	Deposito utilizzato a ripostiglio.	€. 2.754,00
Totale in euro del LOTTO 1				€. 2.754,00

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
2	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Sant'Elpidio a Mare, Frazione di Casette D'Ete, Viale Cavour SNC, Provincia di Fermo Fig. 25, Part. 376, Sub. 29, PS1.	Ripostiglio "ex garage"	€. 2.936,00
Totale in euro del LOTTO 2				€. 2.936,00



██████████

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
3	██████████ nato a ██████████) il ██████████, C.F. ██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Sant'Elpidio a Mare, Frazione di Casette D'Ete, Viale Cavour SNC, Provincia di Fermo Fig. 25, Part. 376, Sub. 22, PT.	Deposito utilizzato a Ripostiglio	€. 2.389,20
Totale in euro del LOTTO 3				€. 2.389,20

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
4	██████████ nato a ██████████) il ██████████, C.F. ██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Sant'Elpidio a Mare, Frazione di Casette D'Ete, Viale Cavour SNC, Provincia di Fermo Fig. 25, Part. 376, Sub. 28, PS1.	Laboratorio	€. 70.400,10
Totale in euro del LOTTO 4				€. 70.400,10

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.)
5	██████████ nato a ██████████) il ██████████, C.F. ██████████ <u>Piena proprietà 1/1</u>	Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Vittorio Alfieri n.112, Provincia di Fermo Fig. 8, Part. 668, Sub. 7, P2°.	Appartamento - Attico	€. 345.129,61
Totale in euro del LOTTO 5				€. 345.129,61



██████████

Lotto	Proprietà	Ubicazione	Destinazione	Valore da porre a base d'asta (€.) 2/24
6	██████████ nato a ██████████ ██████████) il ██████████ ██████████, C.F. ██████████ ██████████ <u>Piena proprietà 2/24</u>	Comune di Sant'Elpidio a Mare, Frazione di Casette D'Ete, Provincia di Fermo Fg. 62, Part. 155, Part. 156, Part. 157, Part. 161.	Terreni Agricoli	€. 1.813,34
Totale in euro del LOTTO 6				€. 1.813,34

Quesito N.10 - a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dei beni immobili interessati al pignoramento immobiliare 180/2011 riunita alla 24/2012, la loro distribuzione degli spazi interni, la consistenza dei locali, la situazione strutturale dei due beni, la proprietà unica dei beni, fa sì che l'EdG ha individuato **SEI LOTTI**.

Non è necessario, quindi, procedere al frazionamento catastale dei beni.

Si riportano i dati catastali dei SEI lotti così come aggiornati alla Direzione Provinciale di Ascoli Piceno per i Lotti 2 e Lotto 4.

LOTTO 1 = Locale ad uso deposito utilizzato a ripostiglio al piano S1 sotto-strada, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 con la Particella 373 sub. 9, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, Rendita €. 12,65, Via Sirtori N.13 - Sant'Elpidio a Mare (FM) **proprietà per l'intero** di ██████████ nato a ██████████
██████████ il ██████████, C.F. = ██████████, residente a ██████████ in Via ██████████
██████████.

LOTTO 2 = Locale ripostiglio "ex garage" al piano S1 sotto-strada, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 **con la Particella 376 sub. 29**, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, Rendita €. 8,99,



Viale Cavour SNC - Sant'Elpidio a Mare (FM) proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

LOTTO 3 = Locale deposito utilizzato a ripostiglio al piano T, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 con la Particella 376 sub. 22, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 8 mq, Rendita €. 11,98, Viale Cavour SNC - Sant'Elpidio a Mare (FM) proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED].

LOTTO 4 = Laboratorio al piano S1 sotto-strada, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 con la Particella 376 sub. 28, piano S1, categoria C/3, classe 2, consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129 mq, Rendita €. 274,29, Viale Cavour SNC - Sant'Elpidio a Mare (FM) proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

LOTTO 5 = Appartamento ad uso abitativo al piano secondo (attico) censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8 con la Particella 668 sub. 7, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, R.C. €. 965,77, Via Vittorio Alfieri Segni N.112 - Porto Sant'Elpidio (FM) proprietà per l'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

LOTTO 6 = Terreni Agricoli, censito al Catasto Terreni di Sant'Elpidio a Mare (FM) al:

- Foglio 62 Particella 155, Fabbr. Rurale, Superficie agraria 04,70;
- Foglio 62 Particella 15, Seminativo Arboreo, Superficie agraria 1 ha 05 ca 50 are, reddito domenicale €. 43,42, reddito agrario €. 59,71;
- Foglio 62 Particella 157, Bosco Misto, Superficie agraria 0 ha 01 ca 50 are, reddito domenicale €. 0,15, reddito agrario €. 0,002;
- Foglio 62 Particella 161, Seminativo, classe 3, Superficie agraria 0 ha 01 ca 70 are, reddito domenicale €. 0,70, reddito agrario €. 0,97

Proprietà 2/24 dell'intero di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]





██████████, C.F. = ██████████, residente a ██████████ in Via ██████████
██████████.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 6/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 3/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 3/24.
- ██████████, nato a ██████████ il ██████████ per 2/24.
- ██████████, nato a ██████████ il ██████████ per 1/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 1/24.
- ██████████, nato a ██████████ il ██████████ per 1/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 1/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 1/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 1/24.
- ██████████, nata a ██████████ il ██████████ per 2/24.

Nella particella 155 per quanto già detto prima si è esclusa nella stima la presenza del fabbricato rurale.

Quesito N.11 - *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, 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 vincoliconnessi 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 ancorascaduto, 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.

Alla data dei sopralluoghi, i **quattro beni** pignorati ubicati a Sant'Elpidio a Mare (FM) e descritti in Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **LOTTO 1** = Foglio 25, Part. 373, Sub. 9, Via Sirtori N.13, Sant'Elpidio a Mare (FM);
- **LOTTO 2** = Foglio 25, Part. 376, Sub. 29, Viale Cavour SNC, Sant'Elpidio a Mare (FM);
- **LOTTO 3** = Foglio 25, Part. 376, Sub. 22, Viale Cavour SNC, Sant'Elpidio a Mare (FM);
- **LOTTO 4** = Foglio 25, Part. 376, Sub. 28, Viale Cavour SNC, Sant'Elpidio a Mare (FM);

sono risultati disabitati.

Beni liberi da persone ai fini del possesso, con esecutati non presenti all'interno dell'immobile.

Essendo i beni liberi non sussistono contratti di locazione.

Alla data del sopralluogo il **bene** pignorato ubicato a Porto Sant'Elpidio (FM) descritto in Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **LOTTO 5** = Foglio 8, Part. 668, Sub. 7, Via Vittorio Alfieri n.112, P.2°.

è risultato abitato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] insieme ai propri figli di anni [REDACTED]. La signora [REDACTED] durante il sopralluogo ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di un preliminare di vendita stipulato in data 20/08/2004 tra il marito e l'esecutato [REDACTED].

Non esiste al momento del sopralluogo un contratto di locazione.

La sig. [REDACTED] ha comunicato all'EdG di versare una somma di €. 250,00 al mese all'IVG fino alla vendita dell'immobile.

Alla data del sopralluogo i **terreni agricoli** ubicati a Sant'Elpidio a Mare (FM) descritti in Catasto Terreni di detto Comune al:

- **LOTTO 6** = Foglio 62, Part.155-156-157-161.

Vista l'impossibilità di accesso ai fondi, l'EdG non è a conoscenza se i terreni sono ad oggi liberi oppure occupati da terzi e non si è in grado di asseverare della presenza del fabbricato rurale.

Quesito N.12 - *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.



Quesito N.13 - *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

In allegato 7 si deposita il rilievo metrico-geometrico redatto dal sottoscritto EdG, con la collaborazione del suo ausiliario Geometra [REDACTED], utilizzando una strumentazione come i longimetri flessibili, elettronici e rigidi. I dati del rilievo sono stati digitalizzati utilizzando il programma Autocad 2020, con licenza d'uso. **Nel rilievo si descrivono esattamente i beni pignorati con E.I180/2011 - riunita nella E.I. 24/2012 R.G.E.** Nella tavola si riportano tutte le misure metriche interne che esterne, le superfici utili abitabili, non residenziali e le superfici lorde.

In allegato 1 si riporta una ricca documentazione fotografica, con allegata planimetria dei punti di scatto, che idoneamente raffigura i beni eseguiti ed ubicati nei Comuni di Sant'Elpidio a Mare e Porto Sant'Elpidio.



Quesito N.14 - a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

RELAZIONE COMPIUTA PER CIASCUN LOTTO CON RIEPILOGO RIASSUNTIVO DELLE NOTIZIE PIÙ IMPORTANTI E PREDISPOSIZIONE DEL MANIFESTO D'ASTA.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dei due immobili interessati al pignoramento immobiliare, si procede alla formazione di numero **SEI LOTTI** come meglio di seguito relazionati.

LOTTO 1

1) Localizzazione

Il bene pignorato è un ripostiglio accatastato come deposito inserito all'interno di un edificio edilizio posto al piano PS1 sotto-strada. Il bene si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), frazione di Casette D'Ete, con ingresso principale su Via Sirtori N.13.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la via Sirtori, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato **centrale** e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma rettangolare con vano scala centrale su Via Sirtori, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra. Sono presenti nel fabbricato n.1 laboratorio al piano terra, n.4 appartamenti al piano primo e secondo, n.4 depositi, n.1 locale caldaia di [REDACTED] al piano primo sotto-strada.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 373, Sub. 9, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 7 mq, Rendita €. 12,65, Via Sirtori 13, Piano S1 sotto-strada - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

4) Consistenza



Locale Deposito utilizzato come Ripostiglio al piano S1 sotto-strada. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Via Sirtori N.13.

La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 1					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE DEPOSITO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 373, SUBALTERNO 9 - PIANO PS1					
VIA SIRTORI N. 13 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Deposito utilizzato a Ripostiglio	/	5,48	2,45	
		/	5,48		6,48

5) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

6) Confini

A Nord con altro edificio, a Sud con Via Sirtori, a Ovest con altra Via, ad Est con altri edifici di altra proprietà, salvi ed altri.

7) Provenienza

Per atto di compravendita a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 08/06/2006 repertorio n.12763/3660, trascritto il 16/06/2006 al n.3880 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a

il in regime di separazione dei beni.

- mancano trascrizioni di accettazione di eredità.

8) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

9) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presenti all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

10) Titoli Edilizi

Lo stato odierno del bene è pervenuto tramite la Pratica di "Sanatoria di opere Edilizie Abusive" ai sensi della L.47/85 con il N. 1923 del Registro - Prot. N.12413 del 30/09/1986 e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare con il N.20/04 del 16/04/2004,



con oggetto "Ampliamento del piano S1 ad uso fondaco, magazzino e CT, per cambio di destinazione piano terra ad uso laboratorio, immobile sito in Via Sirtori e individuato catastalmente al foglio 25 part. 373". La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED]. Autorizzazione di Abitabilità è del 18/10/1974 e la domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

L'Abitabilità è agganciata alla Licenza Edilizia N.4645 del 13/07/1973 e si riferisce al volume edificato.

11) Regolarità edilizia e Catastale

Non si ravvisano irregolarità interne rispetto ai titoli e al catastale:

12) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario redigere l'APE per la vendita del bene essendo questo un deposito utilizzato a Ripostiglio.

13) Condoni Edilizi

NON Esistono difformità interne rispetto al titolo edilizio.

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base €. 2.754,00.

(Diconsi Euro DUEMILASETTECENTOCINQUANTAQUATTRO//00).

LOTTO 2

1) Localizzazione

Il locale, accatastato in precedenza come garage, si è trasformato in ripostiglio in seguito ai lavori per ampliamento del locale laboratorio descritto in catasto al foglio 25, particella 376 sub.29. Situazione regolarizzata con la pratica di sanatoria edilizia N. 57/14.

Il locale è ubicato al piano primo sotto-strada del fabbricato.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la Viale Cavour, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato centrale e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolare con ingresso principale dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed



un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 376, Sub. 29, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, Rendita €. 8,99, Viale Cavour, Piano S1 sotto-strada - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO nato a Sant'Elpidio a Mare il DATO OSCURATO, C.F. **DATO OSCURATO**

4) Consistenza

Locale Ripostiglio al piano S1 sotto-strada. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Viale Cavour SNC. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 2					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE RIPOSTIGLIO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 29 - PIANO PS1					
VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Ripostiglio	/	6,48	3,48	
		/	6,48		6,91

5) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

6) Confini

A Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.

7) Provenienza

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data



24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

8) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

9) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presente all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

10) Titoli Edilizi

La situazione attuale deriva da un Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 rilasciata in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Roberto Spedaletti.

La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, sub. 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) di proprietà [REDACTED] (sub.6 e 24) e [REDACTED] (sub.23).

Per l'edificio le autorizzazioni di Abitabilità sono due:

PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

11) Regolarità edilizia e Catastale

Si ravvisano irregolarità interne rispetto al titolo rintracciato in comune, mentre esiste la conformità catastale.

12) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario redigere l'APE per la vendita del bene essendo questo un deposito utilizzato a Ripostiglio.

13) Condoni Edilizi

Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base €. 2.936,75

(Diconsi Euro DUEMILANOVECENTOTRENTASE//75).



LOTTO 3

1) Localizzazione

Il locale deposito utilizzato come ripostiglio. Il

locale è ubicato al piano terra del fabbricato.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la Viale Cavour, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato centrale e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolare con ingresso principale dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 376, Sub. 22, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita €. 11,98, Viale Cavour SNC, Piano T - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

4) Consistenza

Locale Ripostiglio al piano S1 Terra. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Viale Cavour SNC. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.



Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 3				
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE				
LOCALE RIPOSTIGLIO				
C.U.= FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 22 - PIANO PS1				
VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)				
PIANO	Destinazione	Superficie Lorda Reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PRIMO SOTTOSTRADA	SUPERFICIE PRINCIPALE: Deposito utilizzato a Ripostiglio.	10,96	1,00	6,91
Superficie Commerciale complessiva del 3° BENE - LOTTO 3				10,96

5) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

6) Confini

A Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.

7) Provenienza

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

8) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

9) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presente all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

10) Titoli Edilizi

Titolo Edilizio Licenza di Costruzione N.4645 del 23/07/1973.

Il locale sub. 22 è derivato dalla divisione di un locale più ampio del piano terra utilizzato a laboratorio.

Dal confronto del progetto rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare (Licenza di Costruzione N.4645 del 23/07/1973) con lo stato dei luoghi relativo al locale (sub.22), non



risulta sussistere la conformità urbanistica interna, mentre troviamo una certa conformità catastale.

La lieve differenza catastale è che nella planimetria catastale risulta la presenza di una porta su Viale Cavour invece, ad oggi è presente ancora la porta finestra originaria dell'originario laboratorio.

Pertanto il bene sub. 22 necessita di una sua regolarizzazione del bene.

Per l'edificio le autorizzazioni di Abitabilità sono due:

PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

11) Regolarità edilizia e Catastale

Si ravvisano irregolarità interne rispetto al titolo rintracciato in comune, mentre esiste la conformità catastale.

12) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario redigere l'APE per la vendita del bene essendo questo un deposito utilizzato a Ripostiglio.

13) Condoni Edilizi

Non sono state presentate pratiche di Permesso di Costruire in Sanatoria per il bene eseguito.

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base €. 2.389,20

(Diconsi Euro DUEMILATRECENTOTTANNOVE//20).

LOTTO 4

1) Localizzazione

Ampio locale laboratorio regolarizzato in seguito ai lavori di ampliamento del locale oggi descritto in catasto al foglio 25, particella 376 sub.28. Situazione regolarizzata con la pratica di sanatoria edilizia N. 57/14.

Il locale è ubicato al piano primo sotto-strada del fabbricato e si accede entro uno spazio interno.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la Viale Cavour, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della 136/148



edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato centrale e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolare con ingresso principale dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 376, Sub. 28, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129 mq, Rendita €. 274,29, Viale Cavour SNC, Piano S1 sotto-strada - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO nato a Sant'Elpidio a Mare il
= DATO OSCURATO Consistenza

Locale Ripostiglio al piano S1 sotto-strada. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Viale Cavour SNC. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.



Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 4					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE LABORATORIO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTENO 28 - PIANO PS1					
VIALE CAVOUR - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Laboratorio	/	66,91	3,15	
	Ufficio	/	18,45	3,15	
	Ripostiglio 1	/	18,12	3,15	
	Ripostiglio 2	/	5,56	3,15	
	Anti bagno	/	2,30	2,80	
	Bagno	/	1,69	2,80	
		/	113,03		129,17

4) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

5) Confini

A Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.

6) Provenienza

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

7) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

8) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presente all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.



9) Titoli Edilizi

La situazione attuale deriva da un Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 rilasciata in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Roberto Spedaletti.

La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, sub. 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) di proprietà [REDACTED] (sub.6 e 24) e [REDACTED] (sub.23).

Per l'edificio le autorizzazioni di Abitabilità sono due:

PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori [REDACTED].

10) Regolarità edilizia e Catastale

Non si ravvisano irregolarità interne rispetto al titolo rintracciato in comune, mentre è risultato necessario procedere all'aggiornamento catastale.

11) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo presunto lordo per il l'attestato di prestazione energetica è pari €. 634,40.

12) Condoni Edilizi

Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014

13) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base €. 70.400,10.

(Diconsi Euro SETTANTAMILAQUATTROCENTO//10).

LOTTO 5

1) Localizzazione

Il bene pignorato è un appartamento ad uso residenziale posto al piano SECONDO - ATTICO di un edificio edilizio ubicato nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con ingresso principale su Via Vittorio Alfieri N.112. L'appartamento è provvisto di una grande terrazza che perimetra l'involucro dell'appartamento.

L'intero fabbricato di cui fa parte il bene esecutato è composto da un piano terra a destinazione laboratori, un piano primo e un piano secondo a destinazione residenziale. Il



numero complessivo degli appartamenti sono tre: due al piano primo e uno al piano secondo. Il bene si trova a circa 1500 m dal centro di Porto Sant'Elpidio ed a circa 20 Km dal centro della città di Fermo, in zona Semicentrale; essendo l'immobile in una un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali e infrastrutture, nel raggio di 800 m.

2) Identificazione Catastale

Descritto al CU di Poro Sant'Elpidio (FM) al Foglio 8, Particella 668, Sub. 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita €. 965,77, Via Vittorio Alfieri 112, Piano 2, Porto Sant'Elpidio (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

4) Consistenza

L'immobile esecutato è costituito da un appartamento al piano SECONDO-ATTICO. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con ingresso su Via Vittorio Alfieri N.112.

La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente:

Ingresso / Soggiorno / Pranzo / Cucina a formare un ambiente unico (**open space**) servito da un ampio terrazzo panoramico su Via Vittorio Alfieri oltre che da due balconi sul lato ovest e nord. Terrazzo panoramico (sud) e Balconi (ovest - nord - est). **Camera padronale** servita da terrazzo e balcone. La camera matrimoniale è servita da **cabina arredo** e da un **bagno di servizio** provvista di una porta a soffietto. **Camera da letto (lato nord)**, servita di balcone sul lato nord. **Camera (lato sud)** servita di terrazza sul lato sud. **Lavanderia** servita da terrazza sul lato sud. **Bagno principale**.



Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene pignorato:

LOTTO 5					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
APPARTAMENTO					
C.U.= FOGLIO 8, PARTICELLA 668, SUBALTERNO 78 - PIANO SECONDO					
VIA VITTORIO ALFIERI N.112 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
SECONDO	Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Posto Cottura Soggiorno/Pranzo/posto	93,57	/	2,82	
	Disimpegno	7,70	/	2,82	
	Camera 1 a nord	13,73	/	2,82	
	Lavanderia	6,58	/	2,82	
	Bagno principale	11,80	/	2,82	
	Camera 3 / Ripostiglio sud	9,75	/	2,82	
	Camera 2 "CM"	22,13	/	2,82	
	Cabina arredo "CM"	8,78	/	2,82	
	Bagno di servizio alla "CM"	3,30	/	2,82	
	Terrazzo	/	100,22	/	
	Balcone ovest	/	4,06	/	
	Balcone nord	/	10,66	/	
	Balcone a est	/	4,06	/	
			177,34	120,61	

5) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "buono", sia come stato manutentivo e sia di conservazione.

6) Confini

Il bene confina a Nord con altra via, a Sud con Via Vittorio Alfieri, a Ovest con Via Libia, ad Est con altri edifici, salvi ed altri.

7) Provenienza

Atto di Compravendita redatto dal Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 23/05/2005 repertorio n.9574, Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Fermo il 24/05/2005 al n.2660 R.P.

8) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

9) Occupazione

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato abitato **SENZA** contratto di affitto alla famiglia signora [REDACTED] ed al marito [REDACTED] che lo occupano insieme alle proprie due figlie di anni [REDACTED], versando una somma di €. 250,00 al



mese all'IVG fino alla vendita dell'immobile.

10) Titoli Edilizi

Concessione Edilizia N.2911 del 31/10/1990 per Voltura alla Concessione Edilizia N. 2728 del 17/11/1989. Successiva Variante di cui al Prot. 2214 del 31/01/1991 con il titolo "Progetto di variante e sopraelevazione all'edificio sito in Via Vittorio Alfieri di proprietà [REDACTED] e altri.

Presso gli Uffici Comunali per l'U.I. pignorata è mancante la pratica di Agibilità, non sono presenti i Collaudi, non sono state depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica (APE).

Lo stato dei luoghi è completamente difforme alla distribuzione degli spazi interni con aumento di superficie della terrazza su Via Vittorio Alfieri rispetto alla rappresentazione grafica riportate nella concessione edilizia 2728/89 e successiva variante, mentre lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ritirata presso l'agenzia delle entrate.

11) Regolarità edilizia e Catastale

Non si ravvisano irregolarità catastali e pertanto non risultato necessario procedere all'aggiornamento catastale.

12) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo presunto lordo per il l'attestato di prestazione energetica è pari €. 634,40.

13) Condoni Edilizi

Esistono difformità interne rispetto al titolo edilizio 2728/89 e successiva Variante di cui al Prot. 2214 del 31/01/1991.

Il Costo per Sanare tutte le difformità si aggirano, orientativamente, intorno alle €. 6.075,20.

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base è stato ottenuto decurtando i costi di sanatoria e della pratica APE

€. 345.129,61

(Diconsi Euro TRECENTOQUARANTACINQUEMILACENTOVENTINOVE//61).



LOTTO 6

1) Localizzazione

Trattasi di fondi agricoli, siti in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale.

Si fa presente che il l'EdG non è riuscito ad accedere all'interno della proprietà dei terreni in quanto l'ingresso è impedito da un cancello che acclude la proprietà di [REDACTED] XX per 2/24. Per arrivare al cancello che accede ai terreni esegutati per 2/24, bisogna percorrere una strada asfaltata per circa 800 m e poi diventa brecciata per circa 400, per complessivi 1-1,2 Km che parte dal bivio San Pietro (Don D. Verdini).

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

- Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq
- Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq
- Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq
- Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Dalle visure catastali si descrive la particella 155 con la presenza di un fabbricato rurale, stessa descrizione è riportata nell'atto di pignoramento 24/2012. L'esecutato ha comunicato durante il sopralluogo che il fabbricato rurale così come riportato nell'estratto di mappa ad oggi non esiste, il sottoscritto EdG data l'impossibilità di accedere ai fondi ha preso solo atto di questa testimonianza. Per tutto ciò l'EdG, ad oggi, non è in grado di descrivere in maniera puntuale i terreni agricoli pignorati (2/24 in capo a [REDACTED] [REDACTED]) e dichiarare l'esistenza o non del fabbricato rurale (part. 155). In definitiva, l'EdG ha escluso, in via precauzionale, nella stima del "Lotto 6" la presenza del fabbricato agricolo la quale presenza farebbe aumentare il valore di stima della particella 155 in quanto ricadente nell'art. 58 delle NTA del Comune di Sant'Elpidio a Mare. Il terreno della part. 155 si è considerato come seminativo arboreo.

2) Identificazione Catastale

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca).
Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.
- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.



Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

3) Proprietà

Per l'intero (2/24) a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. = [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED].

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 6/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 3/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/24.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24.

4) Consistenza

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

- Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq
- Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq
- Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq
- Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

5) Stato conservativo del bene pignorato

Trattasi di terreni agricoli. L'Edg non ha eseguito il sopralluogo vista l'impossibilità di



accesso ai beni terreni.

6) Confini

Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 156, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 591, salvi e altri.

Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq

Confina a Nord con la particella 591, a Est con la particella 157-152, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 155, salvi e altri.

Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 152, a Sud con altri, ad Ovest con la particella 160, salvi e altri.

Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Confina a Nord con la particella 159, a Est con la particella 702, a Sud con la particella 39, ad Ovest con la particella 219, salvi e altri.

7) Provenienza

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 R.P. N.4114 R.G., detti diritti sono pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per 2/24 in regime di separazione dei beni.

8) Contatti di locazione

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso ai fondi, non si è a conoscenza se sui terreni insistono contratti di locazione.

9) Occupazione

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso ai fondi, non si è a conoscenza se oggi i terreni sono occupati da terzi.

10) Titoli Edilizi

Trattasi di terreni agricoli, privi quindi di titoli edilizi.

11) Regolarità edilizia e Catastale

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso ai fondi, non si riesce a dire se l'estratto di mappa è conforme con lo stato dei luoghi.

12) APE

Non esiste l'APE in quanto trattasi di terreni agricoli.



13) Condoni Edilizi

Non esistono pratiche di Condono Edilizio. Trattasi di terreni agricoli.

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base è stato ottenuto decurtando i costi di sanatoria e della pratica APE

€. 1.813,34 (Diconsi Euro MILLEOTTOCENTOTREDICIMILA//34).

Quesito N.15 - *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U. n. 47 del 25/2/2005), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

Si allega, per quanto richiesto, 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 25/2/2005) (**cf. allegato 9**).

Quesito N.16 - *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. C.P.C. (**cf. allegato 10**).

ALTRE INFORMAZIONI -

Non si è a conoscenza della sussistenza di pignoramenti di quota. I primi cinque beni pignorati sono di piena proprietà di [REDACTED], mentre i terreni agricoli la proprietaria dell'esecutato è di 2/24. L'esecutato è si trova in comunione di separazione dei beni, pertanto non è necessario redigere un progetto di divisione.



8- CONCLUSIONI

La presente memoria, viene depositata per via telematica PCT alla Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo oltre all'istanza di liquidazione del compenso.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di **N.148 pagine dattiloscritte e N.12 allegati (dal n.01 al n.12)**, di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale di Fermo e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott. CECCHINI GIORGIA per qualsiasi chiarimento in merito.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA NEL DETTAGLIO NEL SUPPORTO PCT

- PERIZIA DI STIMA in versione integrale firmata digitalmente (ATTO PRINCIPALE)

Allegati alla Report di Stima

- 1- Documentazione fotografica (fotografie interne ed esterne) (**N.40 fotografie**).
- 2- Visura catastale per immobile, Visura storica per immobile, Visura catastale per soggetto, Estratto di mappa catastale, Planimetrie catastali. Aggiornamento Giugno 2020.
- 3- Ricerca meccanografica per dati anagrafici della Conservatoria dei RR.II. Aggiornamento Giugno 2020.
- 4- Richieste del EdG all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare e Porto Sant'Elpidio e Copie di pratiche edilizie varie rilasciate = Copia di titoli autorizzativi. Copia permesso di agibilità/abitabilità.
- 5- Certificati di destinazione urbanistica (CDU) rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare e Porto Sant'Elpidio con descrizione dei vincoli.
- 6- Certificati Stato Civile degli esecutati.
- 7.1- Evoluzione storica dei fabbricati edilizi.
- 7.2- Digitalizzazione degli immobili pignorati e rilievo metrico con l'utilizzo del programma di grafica Autocad 2020.
- 8- AGGIORNAMENTO CATASTALE DEI LOTTI: LOTTO 2 - LOTTO 4.
- 9- Richieste di proroghe e concessioni del G.E. Mail trasmesse alla IVG.
- 10- PERIZIA DI STIMA in versione privacy (epurato dei dati sensibili) e firmato digitalmente.
- 11- Check list dei principali controlli effettuati.
- 12- MANIFESTO D'ASTA (foglio riassuntivo in formato "word" di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi per la predisposizione della vendita).



Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Fermo, 21/01/2021

L'EdG incaricato

(ing. Patrizio Pepa)



TRIBUNALE DI FERMO

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2011 - RIUNITA NELLA E.I. N. 24/2012

PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSERO - SOCIETA' COOPERATIVA, Civitanova Marche (MC), V.le Matteotti n.8, (**CRED.RE PRINCIPALE**).

BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, Ripatransone (AP), Corso Vittorio Emanuele II N.45, (**CRED.RE PRINCIPALE**).

GUBER BANCA SPA Brescia, Via Corfù N. 102, **quale mandataria di UTURA SPV SRL**, Milano, Via San Prospero N. 4, (**CREDITORE**).

SOCIETA' GAS MARCA SRL, Civitanova Marche V.le Matteotti n.114 (**CRED.RE INTERVENUTO**)

IN SHOES SRL, Montegranaro (FM)) alla Via Alpi n.133-135, (**CRED.RE INTERVENUTO**)

EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA, Roma, V. G. Grezar, 14, (**CRED.RE INTERVENUTO**).

CONTRO:

**- DATO OSCURATO XX -
(ESECUTATO)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Dott.sa CECCHINI GIORGIA

MANIFESTO D'ASTA

FERMO, 21 GENNAIO 2021

UDIENZA: 23 MARZO 2021 ORE 09:30

ESPERTO del GIUDICE (EdG) = ING. PATRIZIO PEPA

ALLEGATO 12

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA DR. ING. PATRIZIO PEPA - Vicolo Moro, 10
FERMO (FM) - CAP = 63900 - TEL/FAX 0734 223008 - MOBILE +39 335 436118 - E-mail:
patriziopepa@gmail.com - PEC-mail: patrizio.pepa@ingpec.eu**



RELAZIONE COMPIUTA PER CIASCUN LOTTO CON RIEPILOGO RIASSUNTIVO DELLE NOTIZIE PIÙ IMPORTANTI E PREDISPOSIZIONE DEL MANIFESTO D'ASTA.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dei due immobili interessati al pignoramento immobiliare, si procede alla formazione di numero **SEI LOTTI** come meglio di seguito relazionati.

LOTTO 1

1) Localizzazione

Il bene pignorato è un ripostiglio accatastato come deposito inserito all'interno di un edificio edilizio posto al piano PS1 sotto-strada. Il bene si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), frazione di Casette D'Ete, con ingresso principale su Via Sirtori N.13.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la via Sirtori, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato **centrale** e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma rettangolare con vano scala centrale su Via Sirtori, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra. Sono presenti nel fabbricato n.1 laboratorio al piano terra, n.4 appartamenti al piano primo e secondo, n.4 depositi, n.1 locale caldaia di DATO OSCURATO XX al piano primo sotto-strada.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 373, Sub. 9, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 7 mq, Rendita €. 12,65, Via Sirtori 13, Piano S1 sotto-strada - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO nato a Sant'Elpidio a Mare il 27/09/1967, C.F. = DMDDMSSM67P27I324C, residente a Sant'Elpidio a Mare in Via U. Terracina N.485.

4) Consistenza

Locale Deposito utilizzato come Ripostiglio al piano S1 sotto-strada. Il bene immobile fa



parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Via Sirtori N.13.

La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 1					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE DEPOSITO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 373, SUBALTERNO 9 - PIANO PS1					
VIA SIRTORI N. 13 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Deposito utilizzato a Ripostiglio	/	5,48	2,45	
		/	5,48		6,48

5) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

6) Confini

A Nord con altro edificio, a Sud con Via Sirtori, a Ovest con altra Via, ad Est con altri edifici di altra proprietà, salvi ed altri.

7) Provenienza

Per atto di compravendita a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 08/06/2006 repertorio n.12763/3660, trascritto il 16/06/2006 al n.3880 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a XX DATO OSCURATO nato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il 27/9/1967, in regime di separazione dei beni.

- mancano trascrizioni di accettazione di eredità.

8) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

9) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presenti all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

10) Titoli Edilizi

Lo stato odierno del bene è pervenuto tramite la Pratica di "Sanatoria di opere Edilizie Abusive" ai sensi della L.47/85 con il N. 1923 del Registro - Prot. N.12413 del 30/09/1986 e rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare con il N.20/04 del 16/04/2004,



con oggetto "Ampliamento del piano S1 ad uso fondaco, magazzino e CT, per cambio di destinazione piano terra ad uso laboratorio, immobile sito in Via Sirtori e individuato catastalmente al foglio 25 part. 373". La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO. Autorizzazione di Abitabilità è del 18/10/1974 e la domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO.

L'Abitabilità è agganciata alla Licenza Edilizia N.4645 del 13/07/1973 e si riferisce al volume edificato.

11) Regolarità edilizia e Catastale

Non si ravvisano irregolarità interne rispetto ai titoli e al catastale:

12) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario redigere l'APE per la vendita del bene essendo questo un deposito utilizzato a Ripostiglio.

13) Condoni Edilizi

NON Esistono difformità interne rispetto al titolo edilizio.

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base €. 2.754,00.

(Diconsi Euro DUEMILASETTECENTOCINQUANTAQUATTRO//00).

LOTTO 2

1) Localizzazione

Il locale, accatastato in precedenza come garage, si è trasformato in ripostiglio in seguito ai lavori per ampliamento del locale laboratorio descritto in catasto al foglio 25, particella 376 sub.29. Situazione regolarizzata con la pratica di sanatoria edilizia N. 57/14.

Il locale è ubicato al piano primo sotto-strada del fabbricato.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la Viale Cavour, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato centrale e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolare con ingresso principale



dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 376, Sub. 29, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale 8 mq, Rendita €. 8,99, Viale Cavour, Piano S1 sotto-strada - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO nato a Sant'Elpidio a Mare il 27/09/1967, C.F. = DMDDMSSM67P27I324C, residente a Sant'Elpidio a Mare in Via U. Terracina N.485.

4) Consistenza

Locale Ripostiglio al piano S1 sotto-strada. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Viale Cavour SNC. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.

Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 2					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE RIPOSTIGLIO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 29 - PIANO PS1					
VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Ripostiglio	/	6,48	3,48	
		/	6,48		6,91

5) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

6) Confini

A Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.



7) Provenienza

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a XX DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.

8) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

9) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presente all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

10) Titoli Edilizi

La situazione attuale deriva da un Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 rilasciata in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Roberto Spedaletti. La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, sub. 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) di proprietà XX DATO OSCURATO (sub.6 e 24) e DATO OSCURATO (sub.23).

Per l'edificio le autorizzazioni di Abitabilità sono due:

PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio. La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO

SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO

11) Regolarità edilizia e Catastale

Si ravvisano irregolarità interne rispetto al titolo rintracciato in comune, mentre esiste la conformità catastale.

12) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario redigere l'APE per la vendita del bene essendo questo un deposito utilizzato a Ripostiglio.

13) Condoni Edilizi

Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014

14) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base € 2.936,75

(Diconsi Euro DUEMILANOVECENTOTRENTASE//75).



LOTTO 3

1) Localizzazione

Il locale deposito utilizzato come ripostiglio. Il

locale è ubicato al piano terra del fabbricato.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la Viale Cavour, all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato centrale e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolare con ingresso principale dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 376, Sub. 22, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita €. 11,98, Viale Cavour SNC, Piano T - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO

Consistenza

Locale Ripostiglio al piano S1 Terra. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Viale Cavour SNC. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.



Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 3				
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI PONDERATE				
LOCALE RIPOSTIGLIO				
C.U.= FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTERNO 22 - PIANO PS1				
VIALE CAVOUR SNC - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)				
PIANO	Destinazione	Superficie Lorda Reale (mq)	Coefficiente di Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
PRIMO SOTTOSTRADA	SUPERFICIE PRINCIPALE: Deposito utilizzato a Ripostiglio.	10,96	1,00	6,91
Superficie Commerciale complessiva del 3° BENE - LOTTO 3				10,96

4) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

5) Confini

A Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.

6) Provenienza

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a XX DATO OSCURATO in regime di separazione dei beni.

7) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

8) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con l'esecutato non presente all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

9) Titoli Edilizi

Titolo Edilizio Licenza di Costruzione N.4645 del 23/07/1973.

Il locale sub. 22 è derivato dalla divisione di un locale più ampio del piano terra utilizzato a laboratorio.

Dal confronto del progetto rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare (Licenza di Costruzione N.4645 del 23/07/1973) con lo stato dei luoghi relativo al locale (sub.22), non



risulta sussistere la conformità urbanistica interna, mentre troviamo una certa conformità catastale.

La lieve differenza catastale è che nella planimetria catastale risulta la presenza di una porta su Viale Cavour invece, ad oggi è presente ancora la porta finestra originaria dell'originario laboratorio.

Pertanto il bene sub. 22 necessita di una sua regolarizzazione del bene.

Per l'edificio le autorizzazioni di Abitabilità sono due:

PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio. La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO

SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO

Regolarità edilizia e Catastale

Si ravvisano irregolarità interne rispetto al titolo rintracciato in comune, mentre esiste la conformità catastale.

10) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica. Non è necessario redigere l'APE per la vendita del bene essendo questo un deposito utilizzato a Ripostiglio.

11) Condoni Edilizi

Non sono state presentate pratiche di Permesso di Costruire in Sanatoria per il bene esecutato.

12) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base € 2.389,20

(Diconsi Euro DUEMILATRECENTOTTANNOVE//20).

LOTTO 4

1) Localizzazione

Ampio locale laboratorio regolarizzato in seguito ai lavori di ampliamento del locale oggi descritto in catasto al foglio 25, particella 376 sub.28. Situazione regolarizzata con la pratica di sanatoria edilizia N. 57/14.

Il locale è ubicato al piano primo sotto-strada del fabbricato e si accede entro uno spazio interno.

Il bene è inserito in un complesso edificatorio che si sviluppa lungo la Viale Cavour,
9/19



all'interno della zona urbanizzata di Sant'Elpidio a Mare. È quindi il risultato della edificazione di un complesso immobiliare edificato in varie date successive. L'area su cui sorge l'immobile si trova ubicata in una zona completamente edificata, in zona residenziale del Comune di Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette D'Ete con buona visibilità.

La zona dove ricade il bene esecutato centrale e si trova ha circa 300 metri dalla Piazza Mazzini di Casette d'Ete - località Cascinare - di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'intero fabbricato edilizio ha una forma approssimabile ad un rettangolare con ingresso principale dalla Viale Cavour snc, costituito da un piano sotto-strada, oltre a tre piani fuori terra ed un piano mansardato. Nello specifico il piano primo sotto-strada è costituito da laboratori in genere e garage; il piano terra è adibito anch'esso a laboratori; il piano primo e secondo e terzo a mansarda adibiti ad abitazioni di tipo residenziale (otto appartamenti). L'origine della costruzione compresa verso la fine degli anni 1960 e l'inizio degli anni 1970.

2) Identificazione Catastale

CU al Foglio 25, Particella 376, Sub. 28, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 129 mq, Rendita €. 274,29, Viale Cavour SNC, Piano S1 sotto-strada - Sant'Elpidio a Mare (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO

Consistenza

Locale Ripostiglio al piano S1 sotto-strada. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) con ingresso principale su Viale Cavour SNC. La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente: unico locale utilizzato come ripostiglio.



Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene:

LOTTO 4					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
LOCALE LABORATORIO					
C.U. = FOGLIO 25, PARTICELLA 376, SUBALTENO 28 - PIANO PS1					
VIALE CAVOUR - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
PRIMO SOTTO STRADA	Laboratorio	/	66,91	3,15	
	Ufficio	/	18,45	3,15	
	Ripostiglio 1	/	18,12	3,15	
	Ripostiglio 2	/	5,56	3,15	
	Anti bagno	/	2,30	2,80	
	Bagno	/	1,69	2,80	
		/	113,03		129,17

4) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "negativo", sia come stato manutentivo sia di conservazione.

5) Confini

A Nord con altro edificio e spazio interno, ad Est con Viale Cavour, a Sud con altro edificio, ad Est con altri edifici su spazio interno, salvi ed altri.

6) Provenienza

Per atto di divisione a rogito Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 24/02/2010 repertorio n.18711, trascritto il 02/03/2010 al n.856 R.P., detto immobile è pervenuto ed intestato a XX DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.

7) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

8) Occupazione

Al momento dei sopralluoghi il Bene è risultato libero da persone ai fini del possesso, con



l'esecutato non presente all'interno dell'immobile. Non sussistono contratti di locazione.

9) Titoli Edilizi

La situazione attuale deriva da un Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 rilasciata in data 12/06/2014 a firma del Responsabile Area 6 Arch. Roberto Spedaletti.

La Sanatoria si riferisce agli immobili censiti in catasto Urbano al foglio 25, particella 376, sub. 6, 23, 24, Viale Cavour di Sant'Elpidio a Mare (FM) di proprietà XX DATO OSCURATO (sub.6 e 24) e DATO OSCURATO (sub.23).

Per l'edificio le autorizzazioni di Abitabilità sono due:

PRIMA Autorizzazione di Abitabilità del 27 agosto 1973 relativa al solo Laboratorio. La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO

SECONDA Autorizzazione di Abitabilità del 20 settembre 1974 relativa alla Costruzione di Civile abitazione e Laboratorio pratica 4645 del 13/07/1973. La domanda è stata richiesta dai signori DATO OSCURATO

Regolarità edilizia e Catastale

Non si ravvisano irregolarità interne rispetto al titolo rintracciato in comune, mentre è risultato necessario procedere all'aggiornamento catastale.

10) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo presunto lordo per il l'attestato di prestazione energetica è pari €. 634,40.

11) Condoni Edilizi

Permesso di Costruire in Sanatoria N.57/14 Prot. N.14278/2013 in data 12/06/2014

12) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base €. 70.400,10.

(Diconsi Euro SETTANTAMILAQUATTROCENTO//10).

LOTTO 5

1) Localizzazione

Il bene pignorato è un appartamento ad uso residenziale posto al piano SECONDO - ATTICO di un edificio edilizio ubicato nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con ingresso principale su Via Vittorio Alfieri N.112. L'appartamento è provvisto di una grande terrazza che perimetra l'involucro dell'appartamento.

L'intero fabbricato di cui fa parte il bene esecutato è composto da un piano terra a
12/19



destinazione laboratori, un piano primo e un piano secondo a destinazione residenziale. Il numero complessivo degli appartamenti sono tre: due al piano primo e uno al piano secondo. Il bene si trova a circa 1500 m dal centro di Porto Sant'Elpidio ed a circa 20 Km dal centro della città di Fermo, in zona Semicentrale; essendo l'immobile in una un'area urbanizzata, il bene è servito da generi alimentari nelle vicinanze, chiese, attività commerciali e infrastrutture, nel raggio di 800 m.

2) Identificazione Catastale

Descritto al CU di Poro Sant'Elpidio (FM) al Foglio 8, Particella 668, Sub. 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11 vani, Rendita €. 965,77, Via Vittorio Alfieri 112, Piano 2, Porto Sant'Elpidio (FM).

3) Proprietà

Per l'intero (1/1) a XX DATO OSCURATO

Consistenza

L'immobile esecutato è costituito da un appartamento al piano SECONDO-ATTICO. Il bene immobile fa parte di un fabbricato edilizio sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con ingresso su Via Vittorio Alfieri N.112.

La distribuzione organizzativa degli spazi interni del bene pignorato è il seguente:

Ingresso / Soggiorno / Pranzo / Cucina a formare un ambiente unico (**open space**) servito da un ampio terrazzo panoramico su Via Vittorio Alfieri oltre che da due balconi sul lato ovest e nord. Terrazzo panoramico (sud) e Balconi (ovest - nord - est). **Camera padronale** servita da terrazzo e balcone. La camera matrimoniale è servita da **cabina arredo** e da un **bagno di servizio** provvista di una porta a soffietto. **Camera da letto (lato nord)**, servita di balcone sul lato nord. **Camera (lato sud)** servita di terrazza sul lato sud. **Lavanderia** servita da terrazza sul lato sud. **Bagno principale**.



Si riporta una tabella metrica riepilogativa dei dati geometrici e di superficie del bene pignorato:

LOTTO 5					
TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI NON PONDERATE					
APPARTAMENTO					
C.U.= FOGLIO 8, PARTICELLA 668, SUBALTERNO 78 - PIANO SECONDO					
VIA VITTORIO ALFIERI N.112 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)					
PIANO	Ambienti Superfici utili	Superficie utile abitabile (SUA) (mq)	Superficie non residenziale (SNR) (mq)	Altezza locale media (m)	Superficie utile lorda (mq)
SECONDO	Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Posto Cottura Soggiorno/Pranzo/posto	93,57	/	2,82	
	Disimpegno	7,70	/	2,82	
	Camera 1 a nord	13,73	/	2,82	
	Lavanderia	6,58	/	2,82	
	Bagno principale	11,80	/	2,82	
	Camera 3 / Ripostiglio sud	9,75	/	2,82	
	Camera 2 "CM"	22,13	/	2,82	
	Cabina arredo "CM"	8,78	/	2,82	
	Bagno di servizio alla "CM"	3,30	/	2,82	
	Terrazzo	/	100,22	/	
	Balcone ovest	/	4,06	/	
	Balcone nord	/	10,66	/	
	Balcone a est	/	4,06	/	
			177,34	120,61	

4) Stato conservativo del bene pignorato

Apprezzamento generale "buono", sia come stato manutentivo e sia di conservazione.

5) Confini

Il bene confina a Nord con altra via, a Sud con Via Vittorio Alfieri, a Ovest con Via Libia, ad Est con altri edifici, salvi ed altri.

6) Provenienza

Atto di Compravendita redatto dal Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 23/05/2005 repertorio n.9574, Trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Fermo il 24/05/2005 al n.2660 R.P.

7) Contatti di locazione

Non esistono contratti di locazione.

8) Occupazione

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato abitato **SENZA** contratto di affitto alla famiglia DATO OSCURATO che lo occupano insieme alle proprie due figlie di anni 11 e anni 17, versando una somma di €. 250,00 al mese all'IVG fino alla vendita dell'immobile.



9) Titoli Edilizi

Concessione Edilizia N.2911 del 31/10/1990 per Voltura alla Concessione Edilizia N. 2728 del 17/11/1989. Successiva Variante di cui al Prot. 2214 del 31/01/1991 con il titolo "Progetto di variante e sopraelevazione all'edificio sito in Via Vittorio Alfieri di proprietà DATO OSCURATO e altri.

Presso gli Uffici Comunali per l'U.I. pignorata è mancante la pratica di Agibilità, non sono presenti i Collaudi, non sono state depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica (APE).

Lo stato dei luoghi è completamente difforme alla distribuzione degli spazi interni con aumento di superficie della terrazza su Via Vittorio Alfieri rispetto alla rappresentazione grafica riportate nella concessione edilizia 2728/89 e successiva variante, mentre lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ritirata presso l'agenzia delle entrate.

10) Regolarità edilizia e Catastale

Non si ravvisano irregolarità catastali e pertanto non risultato necessario procedere all'aggiornamento catastale.

11) APE

È assente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo presunto lordo per il l'attestato di prestazione energetica è pari €. 634,40.

12) Condoni Edilizi

Esistono difformità interne rispetto al titolo edilizio 2728/89 e successiva Variante di cui al Prot. 2214 del 31/01/1991.

Il Costo per Sanare tutte le difformità si aggirano, orientativamente, intorno alle €.
6.075,20.

13) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base è stato ottenuto decurtando i costi di sanatoria e della pratica APE

€. 345.129,61

(Diconsi Euro TRECENTOQUARANTACINQUEMILACENTOVENTINOVE//61).



LOTTO 6

1) Localizzazione

Trattasi di fondi agricoli, siti in Comune di Sant'Elpidio a Mare, tra la periferia ed il centro abitato del territorio Comunale.

Si fa presente che il l'EdG non è riuscito ad accedere all'interno della proprietà dei terreni in quanto l'ingresso è impedito da un cancello che acclude la proprietà di DATO OSCURATOXX per 2/24. Per arrivare al cancello che accede ai terreni esegutati per 2/24, bisogna percorrere una strada asfaltata per circa 800 m e poi diventa brecciata per circa 400, per complessivi 1-1,2 Km che parte dal bivio San Pietro (Don D. Verdini).

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

- Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq
- Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq
- Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq
- Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Dalle visure catastali si descrive la particella 155 con la presenza di un fabbricato rurale, stessa descrizione è riportata nell'atto di pignoramento 24/2012. L'esecutato ha comunicato durante il sopralluogo che il fabbricato rurale così come riportato nell'estratto di mappa ad oggi non esiste, il sottoscritto EdG data l'impossibilità di accedere ai fondi ha preso solo atto di questa testimonianza. Per tutto ciò l'EdG, ad oggi, non è in grado di descrivere in maniera puntuale i terreni agricoli pignorati (2/24 in capo a XX DATO OSCURATO) e dichiarare l'esistenza o non del fabbricato rurale (part. 155). In definitiva, l'EdG ha escluso, in via precauzionale, nella stima del "Lotto 6" la presenza del fabbricato agricolo la quale presenza farebbe aumentare il valore di stima della particella 155 in quanto ricadente nell'art. 58 delle NTA del Comune di Sant'Elpidio a Mare. Il terreno della part. 155 si è considerato come seminativo arboreo.

1) Identificazione Catastale

- **Foglio 62, Particella 155**, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 470 mq (04 ha 70 ca).
Impianto meccanografico dal 01/12/1976.
Proprietà per 2/24 a XX DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.
- **Foglio 62, Particella 156**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, classe 3, Superficie 510 mq (05 ha 10 ca), Reddito Domenicale €. 43,42, Reddito Agrario €. 59,71.
Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a XX DATO OSCURATO, in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 157**, Qualità BOSCO MISTO, classe 2, Superficie 150 mq (01 ha 50 ca), Reddito Domenicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,02. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

Proprietà per 2/24 a XX DATO OSCURATO in regime di separazione dei beni.

- **Foglio 62, Particella 161**, Qualità SEMINATIVO, classe 3, Superficie 170 mq (01 ha 70 ca), Reddito Domenicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,97. Impianto meccanografico dal 01/12/1976.

2) Proprietà

Per i 2/24 a XX DATO OSCURATO.

Le rimanenti quote sono di proprietà di:

- DATO OSCURATO

3) Consistenza

Le superfici dei terreni sono desunte dalle visure catastali:

- Fg. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq
- Fg. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq
- Fg. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq
- Fg. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

4) Stato conservativo del bene pignorato

Trattasi di terreni agricoli. L'Edg non ha eseguito il sopralluogo vista l'impossibilità di accesso ai beni terreni.



5) Confini

Fig. 62, part. 155, FABB. RURALE di 470 mq

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 156, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 591, salvi e altri.

Fig. 62, part. 156, SEMINATIVO ARBOREO di 10.510 mq

Confina a Nord con la particella 591, a Est con la particella 157-152, a Sud con la particella 702, ad Ovest con la particella 155, salvi e altri.

Fig. 62, part. 157, BOSCO MISTO di 150 mq

Confina a Nord con la particella 156, a Est con la particella 152, a Sud con altri, ad Ovest con la particella 160, salvi e altri.

Fig. 62, part. 161, SEMINATIVO di 170 mq

Confina a Nord con la particella 159, a Est con la particella 702, a Sud con la particella 39, ad Ovest con la particella 219, salvi e altri.

6) Provenienza

Per **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 26/05/2000 repertorio n.133773/14925, trascritto il 16/06/2000 al n.2738 R.P. N.4114 R.G., detti diritti sono pervenuti a **XX DATO OSCURATO** per 2/24 in regime di separazione dei beni.

7) Contatti di locazione

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso ai fondi, non si è a conoscenza se sui terreni insistono contratti di locazione.

8) Occupazione

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso ai fondi, non si è a conoscenza se oggi i terreni sono occupati da terzi.

9) Titoli Edilizi

Trattasi di terreni agricoli, privi quindi di titoli edilizi.

10) Regolarità edilizia e Catastale

Vista l'impossibilità di effettuare l'accesso ai fondi, non si riesce a dire se l'estratto di mappa è conforme con lo stato dei luoghi.

11) APE

Non esiste l'APE in quanto trattasi di terreni agricoli.

12) Condoni Edilizi

Non esistono pratiche di Condono Edilizio. Trattasi di terreni agricoli.



13) Prezzo a base d'asta

Il prezzo base è stato ottenuto decurtando i costi di sanatoria e della pratica APE

€. 1.813,34 (Diconsi Euro MILLEOTTOCENTOTREDICIMILA//34).

