

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione Immobiliare n. 80/2020**

**Procedura promossa da:**

**INTRUM ITALY SPA**

**(Mandataria di ORGANA SPV SRL)**

**Contro**

**“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”**

**Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani**

**G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO**

Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
**Dott.ssa Milena Palmisano** dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 80/2020

CREDITORE PROCEDENTE: **"INTRUM ITALIA SPA" (MANDATARIA DI ORGANA SPV SRL)**

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**.

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 12/05/2023, e in data 16/05/2023 ha prestato giuramento. Il G.E. fissava l'udienza per il 03/10/2023 ore 12,00, di seguito a istanza di proroga ha fissato l'udienza per il 16/01/2024.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile. Ho verificato che ci sono i seguenti creditori intervenuti:

- PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (SUB-MANDATARIA DI BUONCONSIGLIO 4 SRL).

Relativamente alla documentazione dello stato civile del rappresentante legale della ditta esecutata, se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

- OMISSIS

### SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 80/2020 sono quelli di seguito indicati e descritti e, ad oggi risultano essere piena proprietà di:

- **OMISSIS**.

Per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

#### QUESITO 1

**Provveda l'esperto alla 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;**

- **Laboratorio**. Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

L'area dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova in C.da Bivio Cascinare, in via Enrico De Nicola, 57, nella zona est del comune di Sant'Elpidio a Mare a circa 6 km dal centro storico ed è raggiungibile scendendo per Casette d'Ete, quindi arrivati a Bivio Cascinare, poco a est, si trova via De Nicola. Altrimenti dalla statale adriatica risalendo lungo la strada provinciale 26, dista circa 2,3 Km dal mare. Si tratta di porzione di un edificio più grande edificato in una lottizzazione artigianale e gli immobili eseguiti, il laboratorio al piano terra e l'ufficio al piano primo, occupano una porzione di un opificio di dimensioni maggiori. L'area è pianeggiante e l'accessibilità ai lotti è garantita da una strada asfaltata e ben servita da sottoservizi. Il lotto confina a nord e ovest con strada comunale mentre a est con particella 86 stesso foglio proprietà XXXXXX salvo altri, e a sud con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXX, salvo altri. L'edificio invece al piano terra confina a sud con sub 4 particella 300 proprietà XXXXXX, a est con sub 6 particella 300 proprietà Lanciotti stesso foglio. A nord e ovest con parti comuni. L'ufficio al piano primo confina a ovest, est e sud con parti comuni, mentre a nord con sub 8 particella 300 proprietà Loffredo, salvo altri. Dal cancello sulla strada si accede all'area di pertinenza, l'ingresso dell'ufficio è separato dal laboratorio al piano terra da una recinzione. Si tratta di una porzione di immobile dove al piano terra vi sono laboratori e al piano primo uffici, e la porzione interessata è la metà dell'intero. Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, il tetto a padiglione con tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è in mattoncini a faccia vista, si presenta in buono stato di conservazione, e non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

### QUESITO 2

Provveda l'esperto 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 IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

Da via De Nicola si accede all'area perimetrata ove insistono gli immobili staggiti. L'ingresso al laboratorio avviene tramite una porta vetrata e l'area antistante non è esclusiva, ma viene utilizzata come corte esclusiva. Si tratta di un unico locale con servizi igienici dove è stato realizzato un divisorio in cartongesso a delimitare uno spazio deposito. Pertanto è composto da un locale di mq 92 con piccole finestre a ovest, oltre la vetrina d'ingresso, un locale ripostiglio senza finestre, e due servizi igienici con anti bagno di cui uno per disabili. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 4,10. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono risalenti all'epoca di costruzione, e sono uniti con l'impianto dell'ufficio sub 7, oggetto di stima in questa procedura e sita al piano primo. L'impianto di riscaldamento è assente. I pavimenti sono cemento al quarzo colorato, il rivestimento dei bagni è in maiolica, gli infissi in pvc, risalenti all'epoca di costruzione.

L'immobile è locato con contratto di locazione registrato a Fermo in data 29/06/2023 con scadenza 31/05/2029, e non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

*estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 planimetrie- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo-contratto di locazione)*

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Da via De Nicola si accede all'area pertinenziale delimitata da una recinzione, e quindi all'ingresso della scala esclusiva che porta al piano primo dove è l'ufficio oggetto di stima. Si tratta di un immobile con destinazione d'uso a ufficio ma viene utilizzato come appartamento di residenza del rappresentante legale della ditta esecutata. Ed è composto da un locale di mq 34,10 indicato come sala mostre ma utilizzato come sala da pranzo e cucina con finestre a nord di cui una che da su un balcone di mq 6,65, tale balcone ha una balaustra in parte murata e in parte in alluminio. Una stanza di mq 10,80 indicata come direzione ma utilizzata come salotto con finestra a est che da sul grande terrazzo. Uno spazio a disimpegno apre su ufficio 1, utilizzato come camera, di mq 16,35 con finestra a ovest che apre su un balcone di mq 6,60, con balaustra in parte murata e in parte in alluminio. Ufficio 2, utilizzato come camera, di mq 16,00 con finestra a sud verso il terrazzo, archivio, utilizzato come ripostiglio, di mq 9,40 con finestra sempre a sud. Bagno 1 di mq 6,80 con finestra a est e bagno 2 di mq 6,70 con finestra a ovest. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 2,70. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono risalenti all'epoca di costruzione, e sono uniti con l'impianto del laboratorio sub 3, sito al piano terra, oggetto di stima in questa procedura. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia posta sul balcone nord. I pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento dei bagni è in maiolica, gli infissi in legno con avvolgibili in pvc, risalenti all'epoca di costruzione. E' parte dell'immobile un grande terrazzo di mq 248,00 che ha parapetti murati e pavimenti in klinker, come i balconi, sono evidenti infiltrazioni d'acqua piovana che hanno causato il distacco di porzione del pavimento. All'immobile è associata un'area esclusiva recintata posta su via De Nicola, di mq 64,00. L'immobile è utilizzato XXXXXXXXXXXXX come abitazione. L'immobile non è munito di APE, non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 planimetrie- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo)

### QUESITO 3

**Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare 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. 47/85;**

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Sant'Elpidio a Mare sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per il quale è stata rilasciata un "Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 26 del 18/03/1988 rilasciato dal sindaco del comune di Sant'Elpidio a Mare a XXXXXXXXXXXXX, per la costruzione di un edificio ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici. Pertanto l'epoca di costruzione dell'edificio è da collocare nel 1988. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

### QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Sant'Elpidio a Mare sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata rilasciata:

- "Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 26 del 18/03/1988 rilasciato dal sindaco del comune di Sant'Elpidio a Mare a XXXXXXXX, per la costruzione di un edificio ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici (Lotto 5).
- "Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 26/a del 24/10/1989 rilasciato dal sindaco del comune di Sant'Elpidio a Mare a XXXXXXXXXXXX, per modifiche alla costruzione di un edificio ad uso artigianale con annessa abitazione ed uffici (Lotto 5). Autorizzato in data 18/03/1988 n. 26/88.

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, si evidenziano difformità, all'immobile sub 7 uffici.

(cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

### QUESITO 5

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

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Trattandosi di edificio non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta la seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Consiglio Provinciale n. 211 del 17/12/2002 e successive varianti, distingue la zona dove insistono gli edifici da stimare e l'area adiacente interessata alla stima, dalla seguente destinazione urbanistica:

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

“ **PAT Piani attuativi.** Inoltre l'area è interessata dall'ambito di tutela della risorsa idrica (art. 55 NTA). Gli interventi consentiti in queste aree sono quelli previsti dal piano attuativo. (cfr. all.7 documentazione urbanistica)

### QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le planimetrie degli immobili staggiti e in seguito al sopralluogo sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi, e in questa sede si è provveduto all'aggiornamento della planimetria del sub 7. Quindi ad oggi la planimetria catastale agli atti dell'ufficio tecnico erariale corrisponde con lo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

### CATASTO FABBRICATI

Situazione dal 11/12/2023 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Sant'Elpidio a Mare	8	300	3	C/3 04	114mq	127mq	Euro 376,81
2	Sant'Elpidio a Mare	8	300	7	A/10 02	6,5 vani	195mq	Euro 1.695,27

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/12/2023 Pratica n. AP0098761 in atti dal 11/12/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 98761.1/2023 Intestazione:

**OMISSIS**

### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1-2

#### CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 01/01/1994:

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Sant'Elpidio a Mare	8	300	3	C/3 04	114mq		Euro 376,81 L. 376,81
2	Sant'Elpidio a Mare	8	300	7	A/10 02	7 vani		Euro 1.825,68 L. 3.535.000

*Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario*

*Intestazione:*

### **OMISSIS**

*Dati derivanti da: Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 24/05/2000  
Pubblico Ufficiale Giudice Delegato del Tribunale di Fermo Rep. N. 66 Decreto di Trasferimento  
Immobili Trascrizione n. 2837.1/2000 Report PI di fermo in atti dal 26/06/2000*

### **OMISSIS**

*Dati derivanti da: Costituzione in atti dal 06/05/1991  
(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale)*

#### **QUESITO 7**

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte esecutata era proprietaria degli immobili staggiti in forza dei seguenti atti:

**a)** Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Fermo in data 24/05/2000 trascritto ad Ascoli Piceno il 21/06/2000 al n. 2837 Reg. Part., con il quale veniva trasferita la proprietà dal signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Degli immobili siti a Sant'Elpidio a Mare (FM) distinti al foglio 8 particella 300 sub 3-7  
(cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

Al signor XXXXXXXXXXXX gli immobili staggiti sono pervenuti per giusti e legittimi atti antecedenti

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

al ventennio dalla data del pignoramento.

### QUESITO 8

Provveda l'esperto 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, peso, 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;

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.
- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

### Formalità gravanti sull'immobile esecutato

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria;**
- a favore di: banca Popolare di Vicenza SpA con sede a Vicenza cod.fisc. 00204010243
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, come debitore non datore di **XXXXXXXXXXXXXX**. Per euro 340.000 di cui euro 170.000 di capitale.
- immobile: Laboratorio e ufficio sito a Sant'Elpidio a Mare foglio 8 particella 300 sub 3-7.
- trascritta in data: 24/06/2016
- al numero di registro particolare: 731

trascrizioni:

- tipo: **pignoramento immobiliare**
- a favore di: Intesa San Paolo SpA con sede a Torino cod.fisc. 00799960158
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: Laboratorio e ufficio sito a Sant'Elpidio a Mare foglio 8 particella 300 sub 3-7.
- trascritta in data: 29/07/2020
- al numero di registro particolare: 3268 (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, All. 9 Formalità pregiudizievoli)

### QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

Esaminate le condizioni degli immobili, la loro destinazione, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di piena proprietà. Considerato lo stato d'uso e di conservazione e che il laboratorio è locato. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche dei beni, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alla banca dati delle quotazioni dell'osservatorio immobiliare, alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

### *Stima sintetica*

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e destinazione d'uso produttivo, vengono venduti a prezzi che variano tra € 700,00/mq e € 900,00/mq della superficie commerciale, mentre per il terziario variano da euro 850,00 a 1200,00 valutata ad ½ per i balconi e 1/10 per il terrazzo. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,80 per il laboratorio e 0,70 per l'ufficio. Si dovranno inoltre detrarre i costi di divisione dell'impianto elettrico e idrico e di sanatoria per il lotto 2

### LOTTO UNO

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81..

*laboratorio (sup. commerciale) mq 127,00x euro/mq 800,00 =* *euro 101.600,00*

*Valore venale del lotto* *euro 101.600,00*

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 101.600,00 x 0,80 = euro 81.280,00

*a detrarre costi per la divisione degli impianti* *euro - 1.500,00*

**Totale valore commerciale dell'immobile** **euro 79.780,00**

**VALORE LOTTO 1 si arrotonda** **euro 80.000,00**

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

### LOTTO DUE

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Ufficio (sup. commerciale) mq 127,00x euro/mq 950,00 =	euro 120.650,00
balconi (sup. commerciale) mq 13,25/2x euro/mq 950,00 =	euro 6.293,75
terrazzo (sup. commerciale) mq 248,00/10x euro/mq 950,00 =	euro 23.560,00
Valore venale del lotto	euro 150.503,75

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,70 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 151.525,00 x 0,70 =	euro 105.352,63
<i>a detrarre costi di regolarizzazione urbanistica e sanatoria</i>	<i>euro - 1.500,00</i>
<i>a detrarre costi per la divisione degli impianti</i>	<i>euro - 1.500,00</i>
<b><u>Totale valore commerciale dell'immobile</u></b>	<b>euro 102.352,63</b>
<b>VALORE LOTTO 2 si arrotonda</b>	<b>euro 102.300,00</b>
<b>TOTALE VALORE DEI DUE LOTTI</b>	<b>EURO 182.300,00</b>

### QUESITO 10

#### Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente l'immobile sub 3 laboratorio è occupato con contratto di locazione, mentre l'immobile sub 7 con destinazione ufficio è occupato del rappresentante legale della ditta eseguita ad uso abitazione. Considerando che è necessario dividere l'impianto elettrico e l'impianto idrico rendendoli indipendenti con contatori autonomi. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in due **lotti**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **più lotti**, come di seguito descritti, in quanto trattasi di laboratorio e ufficio con accesso e impianti indipendenti, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

#### LOTTO UNO.

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

L'immobile si trova in C.da Bivio Cascinare, in via Enrico De Nicola, 57, nella zona est del comune di Sant'Elpidio a Mare a circa 6 km dal centro storico ed è raggiungibile scendendo per Casette d'Ete, quindi arrivati a Bivio Cascinare, poco a est, si trova via De Nicola. Altrimenti dalla statale adriatica risalendo lungo la strada provinciale 26, dista circa 2,3 Km dal mare. Si tratta di porzione di un edificio più grande edificato in una lottizzazione artigianale e l'immobile eseguito, il laboratorio è al piano terra. L'area è pianeggiante e l'accessibilità è garantita da una strada asfaltata e ben servita da sottoservizi. Il lotto confina a nord e ovest con strada comunale mentre a est con particella 86 stesso

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

foglio proprietà XXXXXXXXXXXX salvo altri, e a sud con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXX, salvo altri. L'edificio invece al piano terra confina a sud con sub 4 particella 300 proprietà XXXXXXXXXXX, a est con sub 6 particella 300 proprietà Lanciotti stesso foglio. A nord e ovest con parti comuni e sub 7 proprietà dell'esecutato. Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, il tetto a padiglione con tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è in mattoncini a faccia vista, si presenta in buono stato di conservazione, e non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

L'ingresso al laboratorio avviene tramite una porta vetrata e l'area antistante non è esclusiva, ma viene utilizzata come corte esclusiva. Si tratta di un unico locale con servizi igienici dove è stato realizzato un divisorio in cartongesso a delimitare uno spazio deposito. Pertanto è composto da un locale di mq 92 con piccole finestre a ovest, oltre la vetrina d'ingresso, un locale ripostiglio senza finestre, e due servizi igienici con anti bagno di cui uno per disabili. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 4,10. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono risalenti all'epoca di costruzione, e sono uniti con l'impianto dell'ufficio sub 7, oggetto di stima in questa procedura e sita al piano primo. L'impianto di riscaldamento è assente. I pavimenti sono cemento al quarzo colorato, il rivestimento dei bagni è in maiolica, gli infissi in pvc, risalenti all'epoca di costruzione. L'immobile è locato con contratto di locazione registrato a Fermo in data 29/06/2023 con scadenza 31/05/2029.

### LOTTO DUE.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

L'immobile si trova in C.da Bivio Cascinare, in via Enrico De Nicola, 57, nella zona est del comune di Sant'Elpidio a Mare a circa 6 km dal centro storico ed è raggiungibile scendendo per Casette d'Ete, quindi arrivati a Bivio Cascinare, poco a est, si trova via De Nicola. Altrimenti dalla statale adriatica risalendo lungo la strada provinciale 26, dista circa 2,3 Km dal mare. Si tratta di porzione di un edificio più grande edificato in una lottizzazione artigianale e l'immobile esecutato, l'ufficio è al piano primo. L'area è pianeggiante e l'accessibilità è garantita da una strada asfaltata e ben servita da sottoservizi. Il lotto confina a nord e ovest con strada comunale mentre a est con particella 86 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX salvo altri, e a sud con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo altri. L'edificio invece al piano primo confina a ovest, est e sud con parti comuni, mentre a nord con sub 8 particella 300 proprietà XXXXXXXXXXX, salvo altri. Dal cancello sulla strada si accede all'area di pertinenza l'ingresso dell'ufficio è separato dal laboratorio al piano terra da una recinzione. Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, il tetto a padiglione con tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è in mattoncini a faccia vista, si presenta in buono stato di conservazione, e non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. E' composto da un locale di mq 34,10 indicato come sala mostre ma utilizzato come sala da pranzo e cucina con finestre a nord di cui una che da su un balcone di mq 6,65, tale balcone ha una balaustra in parte murata e in parte in alluminio. Una stanza di mq 10,80 indicata come direzione ma utilizzata come salotto con finestra a est che da sul grande terrazzo. Uno spazio a disimpegno apre su ufficio 1, utilizzato come camera, di mq 16,35 con finestra a ovest che apre su un balcone di mq 6,60, con balaustra in parte murata e in parte in alluminio. Ufficio 2, utilizzato come camera, di mq 16,00 con finestra a sud verso il terrazzo, archivio, utilizzato come ripostiglio, di mq 9,40 con finestra sempre a sud. Bagno 1 di mq 6,80 con finestra a est e bagno 2 di mq 6,70 con finestra a ovest. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 2,70. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono risalenti all'epoca di

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

costruzione, e sono uniti con l'impianto del laboratorio sub 3, sito al piano terra, oggetto di stima in questa procedura. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia posta sul balcone nord. I pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento dei bagni è in maiolica, gli infissi in legno con avvolgibili in pvc, risalenti all'epoca di costruzione. E' parte dell'immobile un grande terrazzo di mq 248,00 che ha parapetti murati e pavimenti in klinker, come i balconi, sono evidenti infiltrazioni d'acqua piovana che hanno causato il distacco di porzione del pavimento. All'immobile è associata un'area esclusiva recintata posta su via De Nicola, di mq 64,00. L'immobile è utilizzato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come abitazione.

### QUESITO 11

**Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.**

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e da quanto verificato una volta negli immobili, e inoltre, da quanto dichiarato dall'esecutato, gli immobili:

- sub 3 laboratorio al piano terra è locati alla signora XXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (XX) e residente a XXXXXXXXXXXX (XX) via XXXXXXXXXXXX n. XXXX cod.fisc XXXXXXXXXXXX quale titolare della omonima ditta individuale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX (FM) in via XXXXXXXXXXXX n. XXXXX p.iva XXXXXXXXXXXX;

- sub sub 7 è occupato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (cfr. all.5 verbale di sopralluogo, All. 8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

### QUESITO 12

**Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa**

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, superficie catastale totale mq 127. Rendita catastale euro 376,81.

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

## LOTTO UNO

**Immobile: LABORATORIO sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) Foglio n. 8, Particella 300 SUB 3**

Individuazione Superfici: commerciale mq 127,00 mq.

Valore di riferimento unitario al mq euro 800,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,70, detratte le spese per la divisione degli impianti, per un corrispettivo unitario di euro 629,92 mq.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

**Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 1 euro 80.000,00.**

**Prezzo a base d'asta euro 80.000,00 (ottantamila/00)**

*Manifesto d'asta: LOTTO UNO*

- **Laboratorio.** Laboratorio al piano terra sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 3, categoria C/3, classe 04, consistenza mq 114, L'immobile si trova in C.da Bivio Cascinare, in via Enrico De Nicola, 57, nella zona est del comune di Sant'Elpidio a Mare a circa 6 km dal centro storico ed è raggiungibile scendendo per Casette d'Ete, quindi arrivati a Bivio Cascinare, poco a est, si trova via De Nicola. Altrimenti dalla statale adriatica risalendo lungo la strada provinciale 26, dista circa 2,3 Km dal mare. Si tratta di porzione di un edificio più grande edificato in una lottizzazione artigianale e l'immobile esecutato, il laboratorio, è al piano terra. L'area è pianeggiante e l'accessibilità è garantita da una strada asfaltata e ben servita da sottoservizi. Il lotto confina a nord e ovest con strada comunale mentre a est con particella 86 stesso foglio proprietà XXXXXXXX salvo altri, e a sud con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXXXX, salvo altri. Il laboratorio. Il laboratorio confina a sud con sub 4 particella 300 proprietà XXXXXXXX, a est con sub 6 particella 300 proprietà XXXXXXXX stesso foglio. A nord e ovest con parti comuni. Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, il tetto a padiglione con tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è in mattoncini a faccia vista, si presenta in buono stato di conservazione, e non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

L'ingresso al laboratorio avviene tramite una porta vetrata e l'area antistante non è esclusiva, ma viene utilizzata come corte esclusiva. Si tratta di un unico locale con servizi igienici dove è stato realizzato un divisorio in cartongesso a delimitare uno spazio deposito. Pertanto è composto da un locale di mq 92 con piccole finestre a ovest, oltre la vetrina d'ingresso, un locale ripostiglio senza finestre, e due servizi igienici con anti bagno di cui uno per disabili. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 4,10. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono risalenti all'epoca di costruzione, e sono uniti con l'impianto dell'ufficio sub 7, oggetto di stima in questa procedura e sita al piano primo. L'impianto di riscaldamento è assente. I pavimenti sono cemento al quarzo colorato, il rivestimento dei bagni è in maiolica, gli infissi in pvc, risalenti all'epoca di costruzione. L'immobile è locato con contratto di locazione registrato a Fermo in data 29/06/2023 con scadenza 31/05/2029.

**Prezzo a base d'asta euro 80.000,00 (ottantamila/00)**

### LOTTO DUE

**Immobilie: UFFICIO sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) Foglio n. 8, Particella 300 SUB 7**

Individuazione Superfici: commerciale mq 158,45 mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 700,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,70, detratte le spese per la divisione degli impianti e di sanatoria, per un corrispettivo unitario di euro 645,63mq.

**Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 2 euro 102.300,00.**

**Prezzo a base d'asta euro 102.300,00 (centoduemilatrecento/00)**

*Manifesto d'asta: LOTTO DUE*

- **Ufficio.** Ufficio al piano terra e primo sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in via Enrico De Nicola 57, descritto al NCEU al foglio 8 particella 300 sub 7, categoria A/10, classe 02, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 195. Rendita catastale euro 1.695,27.

L'immobile si trova in C.da Bivio Cascinare, in via Enrico De Nicola, 57, nella zona est del comune di Sant'Elpidio a Mare a circa 6 km dal centro storico ed è raggiungibile scendendo per Casette d'Ete,

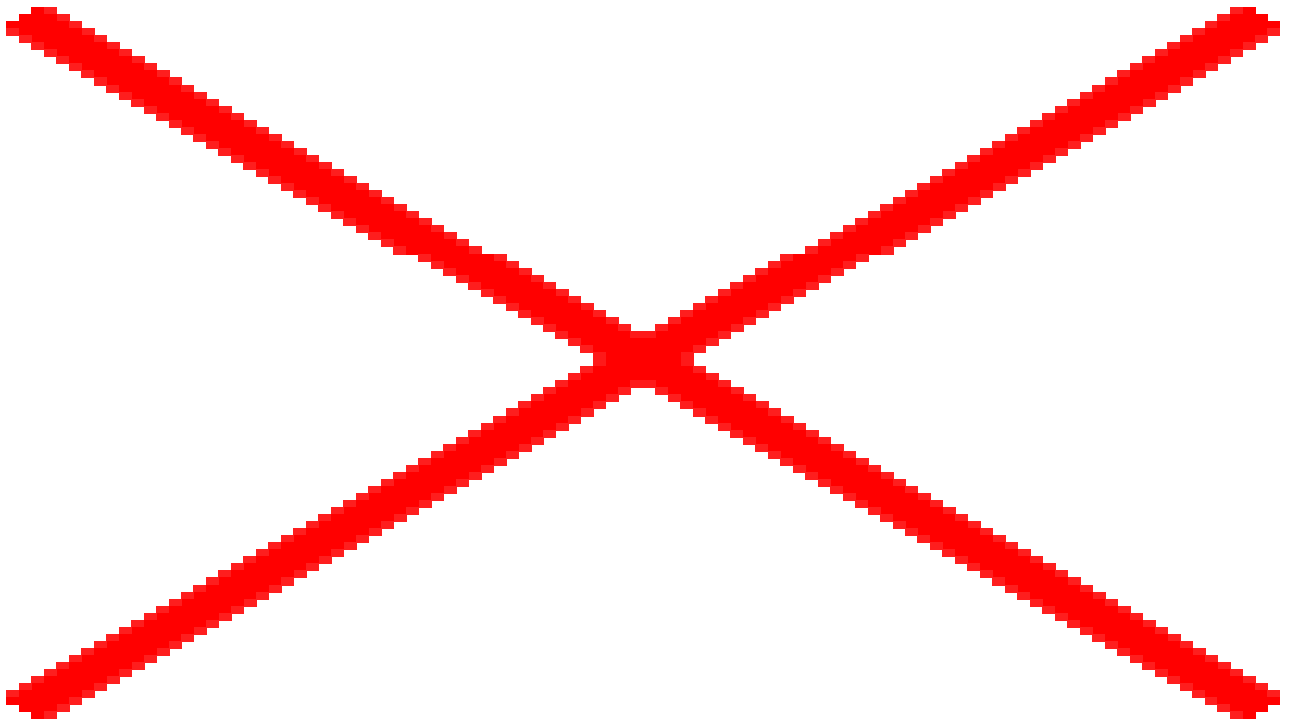
## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

---

quindi arrivati a Bivio Cascinare, poco a est, si trova via De Nicola. Altrimenti dalla statale adriatica risalendo lungo la strada provinciale 26, dista circa 2,3 Km dal mare. Si tratta di porzione di un edificio più grande edificato in una lottizzazione artigianale e l'immobile esecutato, il laboratorio, è al piano terra. L'area è pianeggiante e l'accessibilità è garantita da una strada asfaltata e ben servita da sottoservizi. Il lotto confina a nord e ovest con strada comunale mentre a est con particella 86 stesso foglio proprietà XXXXXXXX salvo altri, e a sud con particella 299 stesso foglio proprietà XXXXXXXXX, salvo altri. Il laboratorio. L'ufficio al piano primo confina a ovest, est e sud con parti comuni, mentre a nord con sub 8 particella 300 proprietà XXXXXXXX, salvo altri. Dal cancello sulla strada si accede all'area di pertinenza l'ingresso dell'ufficio è separato dal laboratorio al piano terra da una recinzione. Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, il tetto a padiglione con tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è in mattoncini a faccia vista, si presenta in buono stato di conservazione, e non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. E' composto da un locale di mq 34,10 indicato come sala mostre ma utilizzato come sala da pranzo e cucina con finestre a nord di cui una che da su un balcone di mq 6,65, tale balcone ha una balaustra in parte murata e in parte in alluminio. Una stanza di mq 10,80 indicata come direzione ma utilizzata come salotto con finestra a est che da sul grande terrazzo. Uno spazio a disimpegno apre su ufficio 1, utilizzato come camera, di mq 16,35 con finestra a ovest che apre su un balcone di mq 6,60, con balaustra in parte murata e in parte in alluminio. Ufficio 2, utilizzato come camera, di mq 16,00 con finestra a sud verso il terrazzo, archivio, utilizzato come ripostiglio, di mq 9,40 con finestra sempre a sud. Bagno 1 di mq 6,80 con finestra a est e bagno 2 di mq 6,70 con finestra a ovest. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 2,70. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono risalenti all'epoca di costruzione, e sono uniti con l'impianto del laboratorio sub 3, sito al piano terra, oggetto di stima in questa procedura. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia posta sul balcone nord. I pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento dei bagni è in maiolica, gli infissi in legno con avvolgibili in pvc, risalenti all'epoca di costruzione. E' parte dell'immobile un grande terrazzo di mq 248,00 che ha parapetti murati e pavimenti in klinker, come i balconi, sono evidenti infiltrazioni d'acqua piovana che hanno causato il distacco di porzione del pavimento. All'immobile è associata un'area esclusiva recintata posta su via De Nicola, di mq 64,00. L'immobile è utilizzato XXXXXXXXXXXXXXXX come abitazione.

**Prezzo a base d'asta euro 102.300,00 (centoduemilatrecento/00)**

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



---

**Allegati**

**0000** Elenco Allegati

**000** Perizia di stima in versione privacy

**00** Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

**0** Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc

**1** Certificati anagrafici

**2** Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali-Docfa della variazione catastale

**3** Documentazione fotografica

**4** Rilievo dell'edificio foglio 20 particella 93 sub 3

**5** Verbale di sopralluogo

**6** Documentazione UTC

**7** Stralcio PRG 07

**8** Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

**9** Formalità pregiudizievoli

**10** Comunicazione enti e pervenuti

**11** Attestazione avvenuti invio alle parti

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 80/2020

---

---

Porto Sant'Elpidio, lì 11/12/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani