

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] dell'On.le Tribunale di Fermo.

**Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 103/2010 R.G.E.; Creditore Procedente: [REDACTED]; Debitori Esecutati: [REDACTED].**

Il sottoscritto Ing. Marco Marzoni, avente domicilio abitativo in Montegranaro (FM), via Elpidiense Sud n.175 e studio in Fermo (FM), via Giuseppe Speranza n. 49, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A350, è stato nominato Perito in data 3 novembre 2017 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e rispondere ai sottostanti quesiti. I sopralluoghi sugli immobili sono avvenuti in data 09/01/2018, 31/01/2018, 06/02/2018 e 09/02/2018 alla presenza di [REDACTED].

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

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 depositato in cancelleria entro il termine assegnato.

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, 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.

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili oggetto di stima, descritti nei paragrafi seguenti della presente relazione peritale, è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti. Per poter rispondere è indispensabile esaminare le condizioni particolari in cui si trovano gli stessi. Tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi; lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita degli stessi nei seguenti cinque lotti, ciascuno dei quali comprende una o più unità immobiliari.

#### **LOTTO 1**

[REDACTED]  
Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare, al foglio di mappa 13 particella 27 sub 5-6-8 di proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento al piano primo** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 27 sub 5, cat. A/2, classe 6, consistenza vani 8,5 rendita Euro 539,96; indirizzo Strada Sapienza n. 1505; confina a nord con il lastrico solare sub 8, a est, ovest e sud i prospetti si affacciano sulla corte comune.
- **Appartamento al piano secondo** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 27 sub 6, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,5 rendita Euro 344,73; indirizzo Strada Sapienza n. 1505; i prospetti confinano con il lastrico solare sub 8, a est, ovest e sud si affacciano sulla corte comune.
- **Lastrico solare al piano primo** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 27 sub 8, cat. Lastrico solare, consistenza 665 mq; indirizzo Strada Sapienza n. 1463; confina a sud con l'appartamento al piano primo sub 5, a est, ovest e nord con parti comuni esterne.

#### **LOTTO 2**

[REDACTED]  
Intero fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 13 particella 28 sub 3-4-5 con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, di proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Magazzino al piano terra** compreso in un vecchio fabbricato rurale riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 40 mq, rendita Euro 86,76; indirizzo Strada Sapienza snc; confina con sub 4 altra porzione, corte comune su più lati.

- **Magazzino al piano terra** compreso in un vecchio fabbricato rurale in parte crollato e demolito e stalletti posti su corte esterna, il tutto riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 4, cat. C/2, classe 2, consistenza 89 mq, rendita Euro 160,88; indirizzo Strada Sapienza snc; confina con corte comune e sub 3.

- **Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo** compreso in un vecchio fabbricato rurale in parte crollato e demolito riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 5, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 7,5, rendita Euro 309,87; indirizzo Strada Sapienza snc; confina con corte comune.

### **LOTTO 3**

**Appezzamento di terreno** edificabile e non sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Sapienza distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare, catasto terreni al foglio 13 particella 381 della superficie complessiva mq 11.335 di proprietà di [REDACTED]; reddito dominicale Euro 55,61, reddito agrario Euro 70,25; qualità seminativo arboreo, classe 2; indirizzo Strada Sapienza snc; confina con proprietà [REDACTED].

### **LOTTO 4**

Intero fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 69 particella 365 sub 2-3-4-5 di proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo** su fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Santa Caterina n.1798 distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita Euro 179,73; indirizzo Strada Santa Caterina n. 1798; confina ad est con corte comune, a ovest, nord e sud i prospetti si affacciano sulla corte comune.

- **Locali abitativi posti al piano primo sottostrada** compresi su fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Santa Caterina n.1798 distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 2, rendita Euro 59,91; indirizzo Strada Sapienza 1798; confina a nord con unità immobiliari stessa proprietà, a ovest, nord ed est con corte comune.

- **Locale deposito posto al piano primo sottostrada** compreso su fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Santa Caterina n.1798 distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 4, cat. C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita Euro 22,47; indirizzo Strada Santa Caterina n. 1798; confina a sud e ad ovest con unità immobiliari stessa proprietà, ad est e a nord con corte comune.

- **Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada** compreso su fabbricato sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Santa Caterina n.1798 distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 5, cat. C/3, classe 2, consistenza 30 mq, rendita Euro 72,82; indirizzo Strada Santa Caterina n. 1798; confina a sud e ad est con unità immobiliari stessa proprietà, ad ovest e a nord con corte comune.

### **LOTTO 5**

**Appezzamento di terreno** sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Sapienza distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Sant'Elpidio a Mare, catasto terreni al foglio 13 particelle 100-101 della superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, particella 101 mq 180), di proprietà dei signori [REDACTED]; particella 100 reddito dominicale Euro 2,80 e reddito agrario Euro 3,53; particella 101 reddito dominicale Euro 0,88 e reddito agrario Euro 1,12; entrambe particelle qualità seminativo arboreo, classe 2; indirizzo Strada Sapienza snc; confina con proprietà [REDACTED].

*2) 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.*

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Sapienza n. 1505-1463, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento al piano primo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 27 sub 5.
- **Appartamento al piano secondo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 27 sub 6.
- **Lastrico solare al piano primo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 27 sub 8.

#### UBICAZIONE ZONA

Le tre unità immobiliari si trovano al di sopra di un fabbricato industriale sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in via Strada Sapienza n.1505, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 13 particella 27, di superficie pari a mq 4950, destinata a zona ZTI tessuto prevalentemente artigianale e industriale ed in misura minore a TA tessuto agricolo.

La zona è periferica, a nord della frazione Casette D'Ete, in prossimità della zona Industriale Brancadoro, con accesso su strada secondaria di ampiezza limitata, priva di idonei spazi pubblici, con viabilità inadeguata, costituita da una vecchia strada poderale.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in cui le unità immobiliari sono comprese è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra ed una porzione di piano seminterrato, con ingressi indipendenti dall'esterno su corte comune.

Il fabbricato presenta struttura su telaio in c.a., solai in latero cemento, copertura a lastrico solare per la porzione del laboratorio e copertura con solaio con manto di tegole per la porzione sovrastante la parte a civile abitazione. Risulta edificato nel 1984, nel 1988 risultano realizzate la costruzione del piano seminterrato, l'ampliamento degli uffici e la costruzione del fondaco.

L'edificio non risulta antisismico, esternamente risulta intonacato a civile e tinteggiato, necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e le finiture esterne sono di tipo economico.

Il lotto ove insiste il fabbricato confina precisamente: a nord e ad est con area artigianale di proprietà [REDACTED], a sud con terreno di proprietà [REDACTED], ad ovest con fondo agricolo di proprietà [REDACTED].

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA IMMOBILIARI

##### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Appartamento di civile abitazione al piano primo, foglio di mappa 13, particella 27, sub 5, cat.A/2, classe 6, consistenza vani 8,5 rendita Euro 539,96.

Confina a nord con il lastrico solare sub 8, ad est, ad ovest e a sud i prospetti si affacciano sulla corte comune.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, si sviluppa su una superficie lorda di mq 198,45, di cui utile mq 174,12, con tre balconi di mq 68,12.

L'accesso avviene dalla scala esterna su corte comune, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-salone, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e una stanza studio/ripostiglio, con un balcone a sud-ovest ed un balcone ad est.

La costruzione risale agli anni 80, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nei bagni e nella zona cottura della cucina dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono formati da bukwall tedesco, marmettoni 50x50 nella cucina, nella zona notte parquet ad esclusione dei bagni ove sono in ceramica. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in vetro e legno nel reparto giorno e in legno tamburate nel reparto notte, il portoncino d'ingresso risulta in legno, le finestre sono in legno stile all'inglese con doppi vetri e persiane in legno. L'appartamento risulta dotato di due balconi, di cui il balcone posto a sud-ovest serve anche d'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo. Lo stato di manutenzione e conservazione interno dell'appartamento è buono.

L'unità immobiliare è gravata dal passaggio per accedere all'abitazione al piano 2° che si sviluppa con accesso dalla scala esterna e il terrazzo a sinistra fino al portoncino d'ingresso.

La superficie del balcone utilizzato in comune non viene valutata nel calcolo della superficie accessoria.

#### APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Appartamento di civile abitazione al piano secondo foglio di mappa 13, particella 27 sub 6, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,5 rendita Euro 344,73.

I prospetti confinano con il lastrico solare sub 8, a est, ovest e sud si affacciano sulla corte comune.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo con accesso da vano scala al piano primo, si sviluppa su una superficie lorda di mq 222,01, di cui utile di mq 147,82, con soffitta di superficie lorda di mq 15,40, di cui utile di mq 14,04 e 3 balconi di mq 63,38. L'accesso avviene dalla scala interna esclusiva con ingresso dal balcone posto al piano primo, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso - soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e una stanza ripostiglio, con un balcone a sud-ovest, uno a sud-est e un balcone a nord e due locali adibiti a soffitto. La costruzione risale al 1984, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nei bagni e nella zona cottura della cucina dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono formati da piastrelle in ceramica nella zona giorno, in parquet nella zona notte e cotto smaltato nel bagno grande e ceramica nel bagno piccolo. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno e vetro nel reparto giorno e legno tamburate nel reparto notte, le finestre sono in legno con vetri doppi del tipo all'inglese e persiane in legno. L'appartamento risulta dotato di tre balconi, lo stato di manutenzione e conservazione interno dell'appartamento è buono.

#### LASTRICO SOLARE AL PIANO PRIMO

Lastrico solare al piano primo foglio di mappa 13, particella 27 sub 8, cat. lastrico solare, consistenza 665 mq.

Confina a sud con l'appartamento al piano primo sub 5, ad est, ad ovest e a nord con parti comuni esterne.

L'unità immobiliare è costituita da lastrico solare di copertura del sottostante laboratorio, si sviluppa su una superficie lorda di mq 619,50, di cui utile di mq 607,55, si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione.

#### **LOTTO 2**

Intero fabbricato ubicato in Strada Sapienza snc, Comune di Sant'Elpidio a Mare, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, proprietà del signor ██████████ costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Magazzino al piano terra** compreso in un vecchio fabbricato rurale censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 3.

- **Magazzino al piano terra** compreso in un vecchio fabbricato rurale in parte crollato e demolito e stalletti posti su corte esterna, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 4.

- **Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo** compreso in un vecchio fabbricato rurale in parte crollato e demolito censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 5.

#### UBICAZIONE ZONA

Le tre unità immobiliari si trovano all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Strada Sapienza n.1505, immobile edificato sull'area distinta al catasto terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 13 particella 28 di mq 3715.

La zona è periferica, in zona agricola con adiacente porzione di area artigianale, a nord della frazione Casette D'Ete, ed a sud della zona Industriale Brancadoro, non è panoramica, l'accesso su strada secondaria di ampiezza limitata, a doppio senso di circolazione, priva di idonei spazi pubblici, con viabilità inadeguata, costituita da vecchia strada podereale.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in cui le unità immobiliari sono comprese è costituito da un fabbricato ex colonico di due piani fuori terra oltre ad un piccolo accessorio isolato ad un piano, con ingressi indipendenti dall'esterno su corte comune. Risulta costituito da due porzioni una originaria risalente agli anni 30, l'altra costituente ampliamento realizzata nell'anno 1956.

La porzione originaria risulta demolita. La porzione esistente risulta realizzata con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura con manto di tegole su solaio in laterocemento, intonacata esternamente.

L'intero lotto ove insiste il fabbricato confina a sud con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] sugli altri lati con proprietà [REDACTED].

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA IMMOBILIARI

##### MAGAZZINO AL PIANO TERRA

Magazzino al piano terra foglio di mappa 13, particella 28 sub 3, cat.C/2, classe 3, consistenza 40 mq rendita Euro 86,76.

Confina con sub 4 altra porzione, corte comune su più lati.

L'unità immobiliare è costituita da un magazzino posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda di mq 51,00, di cui utile mq 40,00.

L'accesso avviene dalla corte esterna, internamente il magazzino risulta suddiviso in due locali non collegati internamente.

La costruzione risale al 1956, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti sono formati da marmettoni.

E presente l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno, le finestre sono in legno con vetri di tipo semplice e serrandine in plastica.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno del magazzino è scarso.

##### PORZIONE DI FABBRICATO CROLLATO COSTITUITO DA MAGAZZINO AL PIANO TERRA E ACCESSORIO AD UN PIANO

Magazzino P. Terra e accessorio a 1° piano, foglio di mappa 13, particella 28 sub 4, cat. C/2, classe 2, consistenza 89 mq rendita Euro 160,88.

Confina con corte comune e sub 3.

L'unità immobiliare in seguito al parziale crollo è stata demolita, era costituita da un magazzino posto al piano terra e da un manufatto isolato ad un piano; il piano terra del fabbricato si sviluppava su una superficie lorda di mq 102,00, di cui utile di mq 58,00, mentre il fabbricato accessorio ad un piano si sviluppava su una superficie lorda di mq 59,90, di cui utile di mq 45,47.

Entrambi le porzioni erano inizialmente in parte crollate e successivamente demolite.

##### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Appartamento di civile abitazione al piano primo foglio di mappa 13, particella 28 sub 5, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 7,5 rendita Euro 309,87.

Le pareti perimetrali confinano con la corte comune.

L'unità immobiliare era costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, solo in parte esistente (due locali e bagno sulla porzione nord), con porzione di soffitta al piano secondo (attualmente esistente), che aveva accesso da scala esterna e terrazzo d'ingresso per una superficie di mq 4,65, si sviluppava su una superficie lorda di mq 144,05, di cui utile di mq 101,11, con soffitta al piano secondo che si sviluppa su una superficie lorda di mq 48,82, di cui utile di mq 40,10.

L'accesso avveniva da scala esterna esclusiva con ingresso dal terrazzo posto al piano primo, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso, studio, cucina e retro cucina, sala, tre camere e bagno (due camere e bagno attualmente esistenti).

La costruzione risale in parte agli anni 30 (porzione crollata) e in parte al 1956 (porzione esistente), con caratteristiche costruttive e di rifinitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne della porzione esistente sono intonacate, i pavimenti sono formati da mattonelle di graniglia. Tutti gli impianti risultano staccati. Gli infissi esterni sono in legno, le finestre sono in legno con vetri di tipo semplice.

Lo stato di manutenzione della parte rimasta in piedi è scarso.

#### **LOTTO 3**

**Appezamento di terreno** edificabile e non sito in Strada Sapienza nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particella 381, superficie complessiva mq 11.335, proprietà di [REDACTED].

#### UBICAZIONE ZONA

L'appezzamento di terreno è sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, con accesso da via Strada Sapienza, distinto al catasto terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 13 particella 381 di mq 11.335. La zona è periferica con adiacente porzione di area artigianale, a nord della frazione Casette D'Ete, ed a sud della zona Industriale Brancadoro, con accesso su strada secondaria di ampiezza limitata, a doppio senso di circolazione, priva di idonei spazi pubblici, con viabilità inadeguata, sviluppata dalla sistemazione di una vecchia strada podereale senza un piano urbanistico.

L'appezzamento di terreno ha giacitura in lieve pendenza verso nord ed è attualmente coltivato sia per la parte a destinazione agricola che per la parte edificabile, confina con proprietà [REDACTED].

#### **LOTTO 4**

Intero fabbricato ubicato in Strada Santa Caterina n. 1798, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 2.
- **Locali abitativi posti al piano primo sottostrada** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 3.
- **Locale deposito posto al piano primo sottostrada** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 4.
- **Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 69 particella 365 sub 5.

#### UBICAZIONE ZONA

Le quattro unità immobiliari si trovano all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, in via Strada Santa Caterina n.1798, edificato sull'area distinta al catasto terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 69 particella 365 di mq 960.

La zona è periferica, non panoramica, denominata Santa Caterina, distante dal centro circa 2 Km e circa 1,8 Km dalla Strada Provinciale SP 28 Faleriense.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in cui le unità immobiliari risultano comprese è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra, con ingressi indipendenti dall'esterno su corte condominiale.

Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di tegole. Risulta edificato nel 1974.

L'edificio non risulta antisismico, esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico. Il lotto ove insiste il fabbricato confina con [REDACTED], [REDACTED] su due lati e strada S. Caterina.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA IMMOBILIARI

##### APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E SOFFITTA AL PIANO PRIMO

Appartamento di civile abitazione al piano terra e soffitta al piano 1°, foglio di mappa 69, particella 365 sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita Euro 179,73.

Confina ad est con corte comune, a ovest, nord e sud i prospetti si affacciano sulla corte comune.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda di mq 120,96, di cui utile di mq 99,95 e con soffitta al piano 1° di mq 120,96 di cui utile di mq 104,29.

L'accesso avviene direttamente dall'esterno, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, bagno, disimpegno, mentre la soffitta al piano primo risulta suddivisa in 2 locali oltre ad un disimpegno centrale. La costruzione risale al 1974, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nei bagni e nella zona cottura della cucina dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono formati da pavimenti in graniglia nell'appartamento mentre al piano primo soffitto sono in cemento.

Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia centralizzata a gasolio e radiatori in ghisa. Le porte interne e quella di ingresso sono in legno impellicciate, le finestre sono in legno con vetri di tipo semplice con avvolgibile in plastica.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno dell'appartamento è complessivamente sufficiente (buono al piano primo, scarso al piano primo).

#### LOCALI ABITATIVI AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Appartamento di civile abitazione al piano 1° sottostrada, foglio di mappa 69, particella 365, sub 3, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 2, rendita Euro 59,91.

Confina a nord con unità immobiliari stessa proprietà, a ovest, nord ed est con corte comune.

L'unità immobiliare è costituita da locali abitativi posti al piano primo sottostrada con accesso da vano scala interno, si sviluppa su una superficie lorda di mq 65,83, di cui utile di mq 54,72.

L'accesso avviene dalla scala interna. La costruzione risale al 1974, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nel bagno e nella zona cottura della cucina dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono in ceramica. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia centralizzata a gasolio e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno impellicciate, le finestre sono in legno con vetri di tipo semplice con avvolgibili in plastica

Lo stato di manutenzione e conservazione interno dei locali è buono.

#### MAGAZZINO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Magazzino al piano 1° sottostrada, foglio di mappa 69, particella 365, sub 4, cat.C/2, classe 1, consistenza 15 mq, rendita Euro 22,47.

Confina a sud e ad ovest con unità immobiliari stessa proprietà, ad est e a nord con corte comune.

L'unità immobiliare è costituita da locale magazzino posto al piano 1° sottostrada, si sviluppa su una superficie lorda di mq 19,06, di cui utile di mq 15,54.

L'accesso avviene direttamente dall'esterno oltre ad avere un collegamento interno con i locali abitativi posti al piano 1° sotto strada.

La costruzione risale al 1974, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono formati da gres porcellanato. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia centralizzata a gasolio, e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno impellicciate e quella di ingresso in legno. Lo stato di manutenzione e conservazione interno del locale è sufficiente.

#### LABORATORIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Laboratorio al piano 1° sottostrada, foglio di mappa 69, particella 365, sub 5, cat. C/3, classe 2, consistenza 30 mq rendita Euro 72,82.

Confina a sud e ad est con unità immobiliari stessa proprietà, ad ovest e a nord con corte comune

L'unità immobiliare è costituita da locale laboratorio posto al piano 1° sottostrada, si sviluppa su una superficie lorda di mq 36,27, di cui utile di mq 31,08. L'accesso avviene direttamente dall'esterno oltre ad avere un collegamento interno con i locali abitativi posti al piano 1° sottostrada e il locale magazzino. La costruzione risale al 1974, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono formati da gres. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia centralizzata a gasolio e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno impellicciate e quella d'ingresso in legno, le finestre sono in legno con vetri di tipo semplice con avvolgibile in plastica.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno del locale è discreto.

### **LOTTO 5**

**Appezamento di terreno** sito in Strada Sapienza, Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particelle 100-101, superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, particella 101 mq 180), proprietà dei signori [REDACTED].

#### UBICAZIONE ZONA

L'appezamento di terreno è sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare, con accesso da via Strada Sapienza, distinto al catasto terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio di mappa 13 particelle 100-101 di mq mq 750 (particella 100 mq 570, particella 101 mq 180). La zona è periferica con adiacente porzione di area artigianale, a nord della frazione Casette D'Ete, ed a sud della zona Industriale Brancadoro, con accesso su strada secondaria di ampiezza limitata, a doppio senso di circolazione, priva di idonei spazi pubblici, con viabilità inadeguata, sviluppata dalla sistemazione di una vecchia strada podereale senza un piano urbanistico.

L'appezzamento di terreno ha giacitura in lieve pendenza verso nord, non è attualmente coltivato, è parzialmente asfaltato, confina con proprietà [REDACTED].

Il sottoscritto CTU, per gli immobili oggetto di stima, descritti nei paragrafi di cui alla presente relazione peritale, precisa che la vendita all'incanto è soggetta ad I.V.A.

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

**LOTTO 1** - La porzione di fabbricato in oggetto risulta realizzata nel 1984, le restanti parti dello stesso (piano seminterrato, ampliamento degli uffici e fondaco) nel 1988.

**LOTTO 2** - Il fabbricato in oggetto risulta costituito da due porzioni, una originaria risalente agli anni 30 che risulta demolita, l'altra costituente ampliamento realizzata nell'anno 1956.

LOTTO 3 - Appezzamento di terreno edificabile e non.

**LOTTO 4** - Il fabbricato in oggetto risulta realizzato nel 1956.

LOTTO 5 - Appezzamento di terreno non edificabile.

4) 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.

#### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Sapienza n. 1505-1463, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento al piano primo foglio 13 particella 27 sub 5;
- Appartamento al piano secondo foglio 13 particella 27 sub 6;
- Lastrico solare al piano primo foglio 13 particella 27 sub 8.

L'intero immobile è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.2641-75/77 del 26-11-1977, per la quale risulta rilasciata abitabilità in data 20/03/1984, mentre risultano rilasciate Concessione Edilizia n.12001/83 del 28/05/1984 e Concessione Edilizia n. 3422 del 22/05/1985, per eseguire i lavori di modifica dei prospetti, suddivisione interna, costruzione seminterrato-ampliamento uffici e costruzione fondaco.

Risulta rilasciata concessione in sanatoria per il piano primo e secondo n.42/04 del 17/09/2004.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità dopo la sanatoria.

Per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico (certificato di agibilità), pur non costituendo una rilevante irregolarità, i costi ammontano complessivamente a circa 1.500,00 € (comprese spese tecniche).

#### **LOTTO 2**

Intero fabbricato ubicato in Strada Sapienza snc, Comune di Sant'Elpidio a Mare, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 3;
- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 4;



- Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo, foglio 13 particella 28 sub 5.  
L'intero immobile è stato realizzato anteriormente al 1967, risulta costituito da due porzioni, una originaria risalente agli anni 30 che risulta demolita (in seguito al sisma del 2016 che lo ha reso pericolante e per la quale è stata presentata S.C.I.A.), l'altra costituente ampliamento realizzata nell'anno 1956.

#### LOTTO 3

*Appezamento di terreno edificabile e non sito in Strada Sapienza nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particella 381, superficie complessiva mq 11.335, proprietà di [REDACTED].*

#### LOTTO 4

Intero fabbricato ubicato in Strada Santa Caterina n. 1798, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo foglio 69 con la particella 365 sub 2.
- Locali abitativi posti al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 3;
- Locale deposito posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 4;
- Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 5.

L'intero immobile è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n.8222 del 13/09/1969 e Licenza di Costruzione n.7066 del 21/08/1974, per i quali risulta rilasciata abitabilità in data 02/10/1974.

#### LOTTO 5

*Appezamento di terreno sito in Strada Sapienza, Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particelle 100-101, superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, part 180), proprietà dei signori [REDACTED].*

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

I certificati di destinazione urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare relativi ai terreni oggetto di perizia sono allegati alla presente, negli stessi si riporta quanto segue.

**LOTTO 1** - Area individuata catastalmente al foglio 13 particella 27:

"ZTI Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.)" principalmente e "T.A. Tessuto Agricolo (art.58 N.T.A.)" in parte (porzione ovest della particella).

**LOTTO 2** - Area individuata catastalmente al foglio 13 particella 28:

"T.A. Tessuto Agricolo (art.58 N.T.A.)" quasi esclusivamente e "ZTI Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.)" in misura molto limitata (porzione angolo nord-est della particella).

**LOTTO 3** - Area individuata catastalmente al foglio 13 particella 381:

"ZTI Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.)" in parte (confine sud ed est con la particella 27) e "T.A. Tessuto Agricolo (art.58 N.T.A.)" principalmente.

**LOTTO 4** - Area individuata catastalmente al foglio 69 particella 365:

"ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.T.A.)".

**LOTTO 5** - Area individuata catastalmente al foglio 13 particelle 100-101:

"T.A. Tessuto Agricolo (art.58 N.T.A.)".

6) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari 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.

I dati degli immobili risultanti allo stato dei luoghi, dall'atto di pignoramento, dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza corrispondono a quelli scaturiti dalla documentazione reperita presso i vari enti competenti (Agenzia del Territorio – Ufficio Prov.le di Ascoli Piceno, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune di Sant'Elpidio a Mare, certificato notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari) e risultano come indicati nel precedente quesito n.1 fatta eccezione per le seguenti porzioni di immobili (appartenenti al LOTTO 2) che risultano essere state demolite ma che tuttavia risultano ancora catastalmente individuate come esistenti antecedentemente alla demolizione (vedi progetto di demolizione allegato alla presente, S.C.I.A. n.193/2017):

- Magazzino e rimessa al piano terra oltre che stalletti posti su corte esterna, censite al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 4, attualmente completamente demolite;
- Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo, la porzione demolita è ubicata nella parte sud della planimetria catastale censita al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 13 particella 28 sub 5, il perimetro della demolizione è corrispondente con quello del sottostante piano terra identificato al sub 4 dello stesso edificio (vedi punto precedente).

Per l'aggiornamento catastale i costi ammontano complessivamente a circa € 700,00 (comprese spese tecniche).

Gli stralci dei fogli delle mappe catastali, le visure e le planimetrie catastali risultanti dagli immobili oggetto di perizia sono allegati alla presente.

7) 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.

All'atto della notifica del pignoramento (Nota di trascrizione: Registro generale n.4381, Registro particolare n.2505, Presentazione n.26 del 03/06/2010) parte eseguita era intestataria degli immobili (non risultano comproprietari oltre agli eseguiti), più precisamente risulta quanto segue.

#### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Sapienza n. 1505-1463, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento al piano primo foglio 13 particella 27 sub 5;
- Appartamento al piano secondo foglio 13 particella 27 sub 6;
- Lastrico solare al piano primo foglio 13 particella 27 sub 8.

Constatata la presenza dei due comproprietari (entrambi eseguiti) il sottoscritto ha potuto accertare che gli immobili del presente lotto possano eventualmente essere comodamente divisibili, previa realizzazione di opere edili di piccola entità limitatamente all'atrio di ingresso al piano terra del sub 6 (chiusura di della porta interna esistente), che consentirebbero all'unità immobiliare identificata col sub 6 di essere completamente indipendente, e tale che le unità immobiliari corrispondenti ai sub 5 e 8 nel loro insieme possano avere valore similare (come indicato nei quesiti che seguono) alla stessa unità immobiliare sub 6. I costi di tale operazione vengono espressi sommariamente, in cifra tonda, pari al valore di € 2.000,00 per opere edili (chiusura apertura esistente e opere di finitura di completamento in genere), e di € 1.600,00 per spese tecniche, autorizzazioni comunali e aggiornamento catastale.

#### **LOTTO 2**

Intero fabbricato ubicato in Strada Sapienza snc, Comune di Sant'Elpidio a Mare, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, proprietà del signor [REDACTED] (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 3;
- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 4 (demolito);

- Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo, foglio 13 particella 28 sub 5 (parzialmente demolito).

### **LOTTO 3**

Appezamento di terreno edificabile e non sito in Strada Sapienza nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particella 381, superficie complessiva mq 11.335, proprietà di [REDACTED] (piena proprietà).

### **LOTTO 4**

Intero fabbricato ubicato in Strada Santa Caterina n. 1798, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà di [REDACTED] (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo foglio 69 con la particella 365 sub 2.
- Locali abitativi posti al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 3;
- Locale deposito posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 4;
- Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 5.

### **LOTTO 5**

Appezamento di terreno sito in Strada Sapienza, Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particelle 100-101, superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, part 180), proprietà dei signori [REDACTED].

Constatata la presenza dei due comproprietari (entrambi esecutati) il sottoscritto ha potuto accertare che gli stessi non possano essere comodamente divisibili.

*8) Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, 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.*

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Sapienza n. 1505-1463, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento al piano primo foglio 13 particella 27 sub 5;
- Appartamento al piano secondo foglio 13 particella 27 sub 6;
- Lastrico solare al piano primo foglio 13 particella 27 sub 8.

I suddetti beni immobili sono pervenuti a [REDACTED], con atto di compravendita del terreno descritto al foglio 13 particella 27 di mq 4950 a rogito Notaio [REDACTED] del 10/08/1977 con il quale [REDACTED] ne acquistava gli interi diritti e sul quale successivamente procedeva alla costruzione del fabbricato.

Al momento dell'acquisto [REDACTED] si trovava in regime di comunione dei beni con [REDACTED], quest'ultima alla quale perveniva in base alla legge 151/1975 sul diritto di famiglia la quota pari a 1/2 della piena proprietà, pertanto le unità immobiliari costruite risultano per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà del sig. [REDACTED].

### **LOTTO 2**

Intero fabbricato ubicato in Strada Sapienza snc, Comune di Sant'Elpidio a Mare, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, proprietà del signor [REDACTED] (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 3;
- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 4 (demolito);
- Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo, foglio 13 particella 28 sub 5 (parzialmente demolito).

I suddetti beni immobili sono pervenuti a [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/04/1997, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 29/05/1997 Reg. Particolare 2132, con il quale li acquistava.

### **LOTTO 3**

Appezamento di terreno edificabile e non sito in Strada Sapienza nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particella 381, superficie complessiva mq 11.335, proprietà di [REDACTED] (piena proprietà).

Il suddetto bene immobile è pervenuto a [REDACTED] da [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/04/1997, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 29-05-1997 Reg. Particolare 2132, con il quale lo acquistava.

### **LOTTO 4**

Intero fabbricato ubicato in Strada Santa Caterina n. 1798, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà di [REDACTED] (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo foglio 69 con la particella 365 sub 2.
- Locali abitativi posti al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 3;
- Locale deposito posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 4;
- Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 5.

I suddetti beni immobili sono pervenuti a [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 10/06/2004, registrato a Macerata il 17/06/2004 con Rep. 16025

### **LOTTO 5**

Appezamento di terreno sito in Strada Sapienza, Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particelle 100-101, superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, part 180), proprietà dei signori [REDACTED].

I suddetti beni immobili sono pervenuti a [REDACTED] da [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 29/04/1997, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 29-05-1997 Reg. Particolare 2132, con il quale li acquistava.

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

### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Sapienza n. 1505-1463, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento al piano primo foglio 13 particella 27 sub 5;
- Appartamento al piano secondo foglio 13 particella 27 sub 6;
- Lastrico solare al piano primo foglio 13 particella 27 sub 8.

#### **CRITERIO DI STIMA E STIMA**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di un'approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione, sia con informazioni assunte presso gli addetti operanti nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.) che dalle quotazioni dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle entrate.

In funzione delle ricerche svolte e delle considerazioni sopra espresse, viene assunto come parametro il metro quadrato (mq) della superficie commerciale lorda, si calcola la superficie lorda compresi i muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione (con altra proprietà), con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine e soffitte, adeguato con un parametro correttivo oggettivo. Si ricerca il valore commerciale di beni analoghi nella zona, mediante formazione di classi di beni analoghi e di valore noto ed il conseguente riscontro di appartenenza del bene da stimare ad una di queste classi.

Una volta stabilito il valore economico del bene, il medesimo verrà aumentato o diminuito in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche e più precisamente: l'ubicazione, la zona, l'esposizione, la

panoramicità e la salubrità del luogo, l'accessibilità da strade di grande collegamento, la dotazione di spazi pubblici, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

L'elemento predominante per il confronto con altri beni è la superficie commerciale lorda al mq del bene.

Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda, comprensiva di muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione, con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine e soffitte, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo. Nel caso specifico in esame, la superficie del balcone utilizzato in comune tra l'appartamento al piano primo e l'appartamento al piano secondo non viene valutata come superficie accessoria.

La composizione delle unità immobiliari ai fini della determinazione della superficie commerciale risulta essere la seguente:

Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Appartamento P.1°	5	abitazione	174,12	1,00	174,12
		balconi	68,12	0,50	34,06
<b>TOTALE</b>					<b>208,18 mq</b>

Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Appartamento P.2°	6	abitazione	222,01	1,00	222,01
		soffitta	15,40	0,50	7,70
		balconi	63,38	0,50	31,69
<b>TOTALE</b>					<b>261,40 mq</b>

Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Lastrico solare P.1°	8	lastrico solare	619,50	0,15	92,93
<b>TOTALE</b>					<b>92,93 mq</b>

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Sulla base di informazioni attendibili assunte all'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI), si è rilevato che il valore medio di mercato al mq riferito al secondo semestre 2017 e praticato per compravendite di immobili del tipo "abitazioni civili" presenti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona periferica, oscilla tra € 860 ed € 1100 al mq, quindi si assume il valore unitario medio pari ad € 980 al mq. Tenendo come base tale prezzo unitario, sono state successivamente valutate le caratteristiche degli immobili in esame quali l'anno di costruzione (vetustà), le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di conservazione.

Sulla base di tali differenziazioni sono stati determinati per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito (parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone) per l'adeguamento del valore unitario medio:

- diverso anno di costruzione (vetusta) anni 35 coefficiente 0,90=;
- caratteristiche tecnico-costruttive coefficiente 0,95=;
- stato di conservazione: per abitazione al piano primo e per quella al piano secondo Buono coefficiente 0,90=, scarso necessitante di intervento di ristrutturazione il lastrico solare coefficiente 0,50=.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari per lotto:

Unità immobiliare	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficienti correttivi di merito	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Abitazione sub 5	208,18	980	0,90x0,95x0,90	156.990,62	157.000,00
Abitazione sub 6	261,40	980	0,90x0,95x0,90	197.124,35	197.000,00
Lastrico solare sub 8	92,93	980	0,90x0,95x0,50	38.933,02	39.000,00
<b>Totale valore del LOTTO 1 €</b>				<b>393.047,99</b>	<b>393.000,00</b>

**Tali importi non sono comprensivi dei costi per la regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico (certificato di agibilità) i quali ammontano complessivamente a circa 1.500,00 € (comprese spese tecniche).**

#### **LOTTO 2**

Intero fabbricato ubicato in Strada Sapienza snc, Comune di Sant'Elpidio a Mare, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, proprietà del signor [REDACTED] (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 3;
- Magazzino al piano terra foglio 13 particella 28 sub 4 (demolito);
- Appartamento al piano primo e soffitta al piano secondo, foglio 13 particella 28 sub 5 (parzialmente demolito).

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Trattandosi di fabbricato in parte demolito si stima il valore di trasformazione del fabbricato intero con una corte sottesa di mq 1000, la maggiore corte a disposizione viene valutata separatamente ed in aggiunta.

Si prevede la ristrutturazione del bene quale abitazione unifamiliare tipo villino.

Il valore del bene viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione:

$$V_{mb} = R_t - K_t \cdot 1/q_n$$

dove:

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale;

$R_t$  = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (valore di mercato del bene trasformato analogo al valore di nuova costruzione)

$K_t$  = costi previsti per effettuare l'intervento

$1/q_n$  = fattore di anticipazione

Per la determinazione del valore del bene trasformato ( $R_t$ ) si fa riferimento ai valori medi della zona che possono ritenersi i seguenti:

abitazioni tipo villino € 1550 mq.

Per il calcolo della superficie si calcola la superficie principale al 100%, la superficie accessoria al 50% e al 40% l'accessorio esterno.

La composizione delle unità immobiliari risultante della trasformazione è riportata nel seguente prospetto:

Part.	Sub	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Coefficienti	Superficie equivalente (mq)
28	3	magazzino	51	1	51
	4	magazzino	102	1	102
		magazzino staccato	59,90	0,5	29,95
		abitazione	144,05	1	144,05
		soffitta	48,82	0,5	24,41
		terrazzo	4,65	0,4	1,86
<b>Totale</b>					<b>323,32</b>

#### VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Per la determinazione del  $R_t$  (valore del bene trasformato) si fa riferimento ai valori medi della zona e il valore può essere il seguente: € 1550 mq x 323,32 mq = € 501.146,00

#### COSTO DELLA RISTRUTTURAZIONE:

Si ipotizza una ristrutturazione qualitativamente e tecnicamente nella norma, con materiali di tipo medio con un costo pari a circa 850 €/mq.

I lavori di ristrutturazione e trasformazione prevedono:

- il consolidamento strutturale dell'edificio esistente al fine di renderlo idoneo ed adeguato alle nuove condizioni di carico e la ricostruzione totale dei solai e del tetto;
- l'adeguamento delle strutture esterne, con particolare riferimento alla struttura portante dell'edificio in muratura;
- finiture interne per civile abitazione nella norma.

Il costo della ristrutturazione è stato calcolato sulla base di un costo unitario al mq di superficie lorda ristrutturata come di seguito indicato:

Voce lavorazioni	€/mq	Valore %
Scavi e demolizioni	41,65	4,9%
Fondazioni	34,85	4,1%

Strutture	174,25	20,5%
Copertura	59,50	7%
Intonaci, vespai, e sottofondi	104,55	12,3%
Pavimentazioni	34,85	4,1%
Fognature scarichi e canne fumarie	38,25	4,5%
Impianto acqua caldo e riscaldamento	41,65	4,9%
Impianto elettrico e Tv	17,85	2,1%
Tinteggiature	13,60	1,6%
Infissi	68,85	8,1%
Spese tecniche e direzione lavori	125,80	14,8%
Utile d'impresa	94,35	11,1%
<b>Totale</b>	<b>850,00</b>	<b>100%</b>

Il costo della ristrutturazione è pertanto pari a mq 323,32 x 850 € euro mq = € 274.822,00

Il "fattore di anticipazione" rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra un determinato numero "n" di anni (si assume pari a "2" anni) al tasso del 4% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza) per n = 2 si ha  $1/q_n = 0,9246$

Pertanto si ottiene:  $V_{mb} = R_t - K_t \cdot 1/q_n$

$V_{mb} = (\text{€ } 501.146,00 - 274.822,00) \times 0,9246 = \text{€ } 209.259,17$  che in cifra tonda è pari a **€ 209.000,00**

Valore del terreno adeguato a corte per la superficie di mq 3715 - mq 1000 = mq 2715 x 15,00 €/mq = € 40.725,50 che in cifra tonda è pari a **€ 41.000,00**

**Totale valore complessivo del fabbricato con corte (in cifra tonda) = € 250.000,00**

**Tali importi non sono comprensivi dei costi per l'aggiornamento catastale i quali ammontano complessivamente a circa 700,00 € (comprese spese tecniche).**

### **LOTTO 3**

Appezamento di terreno edificabile e non sito in Strada Sapienza nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particella 381, superficie complessiva mq 11.335, proprietà di [REDACTED] (piena proprietà).

#### **CRITERIO DI STIMA E STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame. Il criterio di stima che appare nel caso in oggetto più idoneo è quello della stima per "confronto" o "comparativa". L'elemento di confronto con altri beni, è la superficie al mq del bene.

Si determinano due valori unitari al mq uno per il terreno agricolo e l'altro il terreno edificabile.

Per il terreno agricolo si assume il valore di € 6 mq tenendo conto della viabilità secondaria e dell'ubicazione.

Per il terreno edificabile si applica un valore di € 45,00 mq tenendo conto che risulta essere privo di viabilità diretta, l'accesso avviene da strada poderal ed è posto in zona non urbanizzata; si sottolinea a tal uopo che la valutazione che il Comune attribuisce ai fini IMU per aree inserite nel P.R.G. e destinate a "ZTI" è di 90 € mq.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari per lotto:

Unità immobiliare	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Appezamento terreno agricolo	6435	6,00	38.610,00	39.000,00
Appezamento terreno Zona ZTI	4900	45,00	220.500,00	220.000,00

<b>Totale valore del LOTTO n.3 €</b>	<b>259.000,00</b>
--------------------------------------	-------------------

#### LOTTO 4

Intero fabbricato ubicato in Strada Santa Caterina n. 1798, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà di [REDACTED] (piena proprietà) costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo foglio 69 con la particella 365 sub 2.
- Locali abitativi posti al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 3;
- Locale deposito posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 4;
- Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada foglio 69 con la particella 365 sub 5.

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Tale metodo ha comportato lo svolgimento di un'approfondita indagine finalizzata al reperimento di dati utili e necessari per effettuare una corretta valutazione, sia con informazioni assunte presso gli addetti operanti nel campo immobiliare (agenzie, mediatori, professionisti, ecc.) che dalle quotazioni dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia delle entrate.

In funzione delle ricerche svolte e delle considerazioni sopra espresse, viene assunto come parametro il metro quadrato (mq) della superficie commerciale lorda, si calcola la superficie lorda compresi i muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione (con altra proprietà), con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine e soffitte, adeguato con un parametro correttivo oggettivo. Si ricerca il valore commerciale di beni analoghi nella zona, mediante formazione di classi di beni analoghi e di valore noto ed il conseguente riscontro di appartenenza del bene da stimare ad una di queste classi.

Una volta stabilito il valore economico del bene, il medesimo verrà aumentato o diminuito in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche e più precisamente: l'ubicazione, la zona, l'esposizione, la panoramicità e la salubrità del luogo, l'accessibilità da strade di grande collegamento, la dotazione di spazi pubblici, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

L'elemento predominante per il confronto con altri beni è la superficie commerciale lorda al mq del bene.

Per calcolare la superficie commerciale lorda si considera la superficie immobiliare lorda, comprensiva di muri perimetrali di proprietà e la metà dei muri di separazione, con l'aggiunta della superficie accessoria di balconi, terrazzi, magazzini, cantine e soffitte, quest'ultime adeguate con un parametro correttivo oggettivo. Nel caso specifico in esame, la superficie del balcone utilizzato in comune tra l'appartamento al piano primo e l'appartamento al piano secondo non viene valutata come superficie accessoria.

La composizione delle unità immobiliari ai fini della determinazione della superficie commerciale risulta essere la seguente:

Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Appartamento P.T. e P.1°	2	abitazione	120,96	1,00	120,96
		soffitta	120,96	0,30	36,29
		balconi	3,00	0,50	1,50
<b>TOTALE</b>					<b>158,75 mq</b>
Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Locali abitativi p. S1	3	abitazione	65,80	1,00	65,83
<b>TOTALE</b>					<b>65,83 mq</b>
Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Magazzino p. S1	4	deposito	19,06	1,00	19,06
<b>TOTALE</b>					<b>19,06 mq</b>
Unità piano	Sub	Destinazione	Sup. mq	Parametro correttivo	Sup. comm.le mq
Laboratorio p. S1	5	laboratorio	36,27	1,00	36,27
<b>TOTALE</b>					<b>36,27 mq</b>

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Sulla base di informazioni attendibili assunte all'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI), si è rilevato che il valore medio di mercato al mq riferito al secondo semestre 2017 e praticato per compravendite di immobili del tipo "abitazioni civili" presenti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona



periferica, oscilla tra € 860 ed € 1100 al mq, quindi si assume il valore unitario medio pari ad € 980 al mq. Tenendo come base tale prezzo unitario, sono state successivamente valutate le caratteristiche degli immobili in esame quali l'anno di costruzione (vetustà), le caratteristiche tecnico-costruttive e lo stato di conservazione.

Sulla base di tali differenziazioni sono stati determinati per l'immobile in esame, i seguenti coefficienti di merito (parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio preso come termine di paragone) per l'adeguamento del valore unitario medio:

- diverso anno di costruzione (vetusta) anni 50 coefficiente 0,90=;
- caratteristiche tecnico-costruttive coefficiente 0,90=;
- stato di conservazione: per abitazione al piano terra e per quella al piano primo complessivamente Buono coefficiente 0,90=, Buono i locali abitativi al piano S1 coefficiente 0,90=, Discreto il locale laboratorio coefficiente 0,95=, Sufficiente il locale magazzino coefficiente 0,85=.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari per lotto:

Unità immobiliare	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coefficienti correttivi di merito	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Abitazione sub 2	158,75	980	0,90x0,90x0,90	113.414,18	113.000,00
Locali abitativi sub 3	65,83	980	0,90x0,90x0,90	47.030,27	47.000,00
Magazzino sub 4	19,06	980	0,90x0,90x0,85	12.860,35	13.000,00
Laboratorio sub 5	36,27	980	0,90x0,90x0,95	27.351,57	27.000,00
<b>Totale valore del LOTTO 4 €</b>					<b>200.000,00</b>

#### **LOTTO 5**

Appezamento di terreno sito in Strada Sapienza, Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio 13 particelle 100-101, superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, part 180), proprietà dei signori [REDACTED].

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame. Il criterio di stima che appare rispondente è quello della stima per "confronto" o "comparativa". L'elemento di confronto con altri beni, è la superficie al mq del bene.

Si determina un valore unitario per il terreno agricolo pari a € 7 al mq tenendo conto della viabilità secondaria e dell'ubicazione.

Premesso quanto sopra si determina il valore di mercato delle unità immobiliari per lotto:

Unità immobiliare	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo dell'immobile (€)	Valore arrotondato (€)
Appezamento terreno agricolo	750	7,00	5.250,00	5.000,00
<b>Totale valore del LOTTO n.5 €</b>				<b>5.000,00</b>

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

Come specificato nella risposta al precedente quesito n. 9, lo scrivente perito ha ritenuto opportuno considerare gruppi omogenei di immobili come indicato nei cinque lotti descritti, per ciascuna unità immobiliare è stato indicato valore complessivo e superficie corrispondente (risposta al quesito n. 9), oltre che i rispettivi confini (risposta ai quesiti n. 1-2).

11) Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove

*possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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.*

Dagli accertamenti eseguiti, per gli immobili oggetto della presente perizia, non esistono bilanci condominiali in quanto i condomini non sono formalmente costituiti (mancando di regolamento e di tabelle millesimali), non sono previste a breve scadenza spese straordinarie, non vi sono contratti di affitto né provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge, inoltre dagli accertamenti eseguiti risulta che gli immobili in esame non sono gravati dai vincoli o oneri indicati nel quesito.

#### **LOTTO 1**

Porzione di fabbricato ubicato in Strada Sapienza n. 1505-1463, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà dei signori [REDACTED], costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento al piano primo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 13 con la particella 27 sub 5.
- **Appartamento al piano secondo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 13 con la particella 27 sub 6.
- **Lastrico solare al piano primo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 13 con la particella 27 sub 8.

Al momento del sopralluogo gli immobili in esame erano occupati dall'esecutato [REDACTED].

#### **LOTTO 2**

Intero fabbricato ubicato in Strada Sapienza snc, Comune di Sant'Elpidio a Mare, con sotteso terreno avente estensione pari a mq 3715, proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Magazzino al piano terra** compreso in un vecchio fabbricato rurale censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 13 con la particella 28 sub 3.
- **Magazzino al piano terra** compreso in un vecchio fabbricato rurale in parte crollato e demolito e stalletti posti su corte esterna, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 13 con la particella 28 sub 4.
- **Appartamento** compreso in un vecchio fabbricato rurale in parte crollato e demolito censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 13 con la particella 28 sub 5.

Al momento del sopralluogo gli immobili in esame, limitatamente ai locali accessibili, risultavano essere occupati dall'esecutato [REDACTED].

#### **LOTTO 3**

**Appezamento di terreno** edificabile e non sito in Strada Sapienza nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio n. 13 con la particella 381, superficie complessiva mq 11.335, proprietà di [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'immobile in esame, risultava essere occupato dall'esecutato [REDACTED].

#### **LOTTO 4**

Intero fabbricato ubicato in Strada Santa Caterina n. 1798, Comune di Sant'Elpidio a Mare, proprietà del signor [REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Appartamento posto al piano terra e soffitto al piano primo** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 69 con la particella 365 sub 2.

- **Locali abitativi posti al piano primo sottostrada** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 69 con la particella 365 sub 3.
- **Locale deposito posto al piano primo sottostrada** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 69 con la particella 365 sub 4.
- **Locale laboratorio posto al piano primo sottostrada** censito al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio n. 69 con la particella 365 sub 5.

Al momento del sopralluogo gli immobili in esame erano occupati dai Signori [REDACTED]

#### **LOTTO 5**

**Appezamento di terreno** sito in Strada Sapienza, Comune di Sant'Elpidio a Mare, censito al catasto terreni al foglio n. 13 con le particelle 100-101, superficie complessiva mq 750 (particella 100 mq 570, part 180), proprietà dei signori [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'immobile in esame, risultavano essere occupati dagli esecutati [REDACTED].

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

Dagli accertamenti eseguiti, i beni immobili pignorati precedentemente descritti, non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### 13) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le planimetrie e la documentazione fotografica relative ai beni immobili oggetto di pignoramento sono allagate distintamente alla presente relazione di perizia.

---

La presente perizia, costituita da n.19 (diciannove) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali storiche per immobile;
- 3) planimetrie catastali degli immobili;
- 4) certificato di destinazione urbanistica;
- 5) copia abilitazioni edilizie per i beni periziati;
- 6) certificati anagrafici.

Non si sono avute perizie di parte.

Codesto elaborato peritale è stato inviato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori esecutati a mezzo mail P.E.C.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento che dovesse necessitare.

Fermo, lì 03/05/2018.

Il Perito  
Ing. Marco Marzoni

