

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione Immobiliare n.108/2012**

**Procedura promossa da:**

**\*\*\*\*\* (MANDATARIA DI \*\*\*\*\*)**

**Contro**

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**Perito Stimatore: Ing. Gianni Pallotti**

**G.E. Dott.ssa Perrone Domizia**

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Perrone Domizia dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 108/2012

CREDITORE PROCEDENTE:

\*\*\*\*\* (MANDATARIA DI \*\*\*\*\* )

DEBITORI ESECUTATI:

\*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*,) CF: \*\*\*\*\* ;  
\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* - C.F.: \*\*\*\*\* ;  
\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* - C.F.: \*\*\*\*\* .

Il sottoscritto **Ing. Gianni Pallotti**, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Macerata al n. A1693 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, con ufficio in via Sonnino,7 comune di Civitanova Marche (MC), è stato nominato C.T.U. in data 11/02/2020, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito entro 10 giorni dalla data di nomina.

In data 14/02/2020 il sottoscritto ing. Gianni Pallotti procedeva con l'accettazione dell'incarico e l'effettuazione del giuramento; quindi, presa visione del fascicolo presente agli atti, veniva a conoscenza dei sottostanti quesiti da rispondere per l'espletamento delle proprie funzioni.

### SVOLGIMENTO 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 trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

#### QUESITO 1

Identificazione del bene comprensivo 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;

Il compendio in oggetto è costituito da tre beni immobiliari che saranno indicati in seguito come

bene A, bene B e bene C:

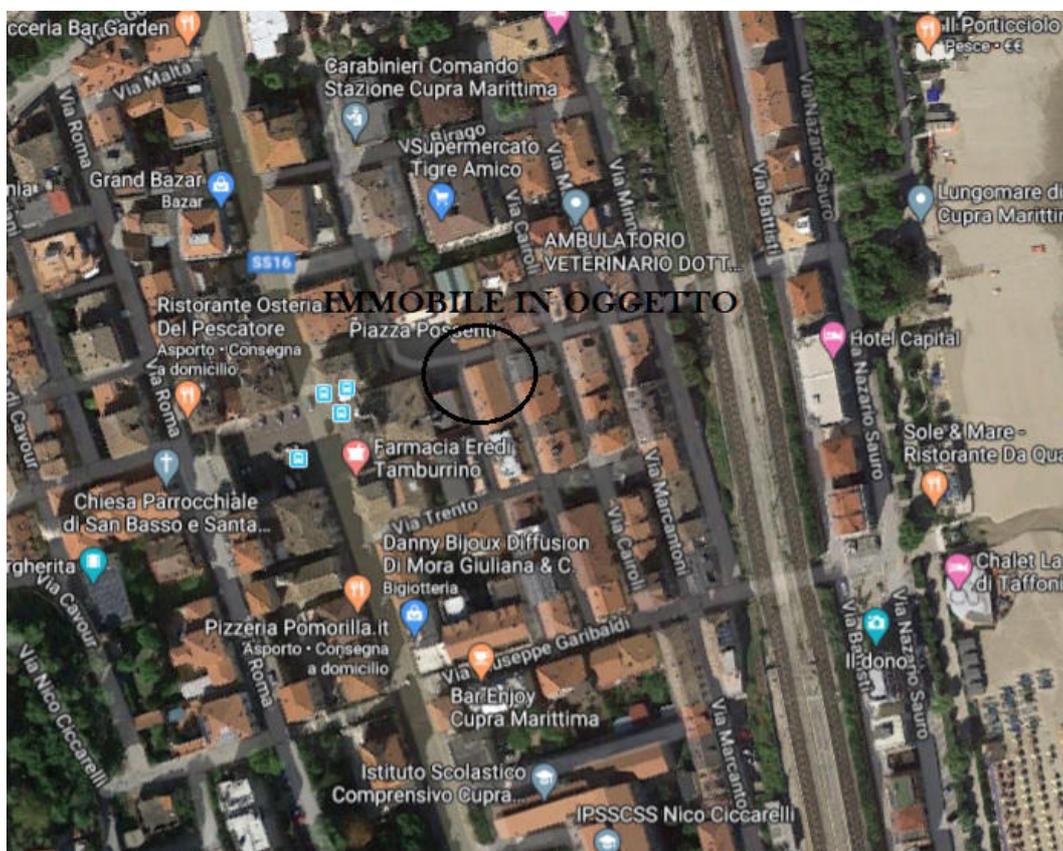
**Bene A:** Appartamento situato al piano secondo sottotetto di una palazzina di civile abitazione sita in via Castelfidardo n.12 e indicata al NCEU al F. 7 P. 104 sub 10 cat. A/2, vani 5.

L'immobile occupa la parte Nord della palazzina e confina a Sud con l'appartamento identificato al F.7 P. 104 sub 5.

L'edificio è costituito da 4 unità immobiliari al piano terra, n.2 unità al piano primo e da n.2 unità al piano secondo.

La palazzina confina a Nord con via Galileo Galilei, ad Est con via Leopardi, ad Ovest con via Castelfidardo e a Sud con l'edificio identificato al F. 7 P.105.

La foto seguente rappresenta la vista aerea della zona, con indicazione dell'immobile.



L'appartamento, date le sue caratteristiche, sarà venduto in un unico lotto.

**Bene B:** Edificio plurifamiliare formato da n.4 livelli, di cui 3 fuori terra ed uno seminterrato.

L'immobile si trova nelle vicinanze dell'intersezione stradale tra via Passeggiata

archeologica e via Ennio Ruzzi e risulta così composto:

- ✓ Appartamento sito al piano seminterrato dell'abitazione ed identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 2, cat. A/2, vani 4,5 con ingresso da corte esterna e scala comune identificate come BCNC. L'ingresso dell'edificio insiste su via Passeggiata archeologica, al n.2;
- ✓ Appartamento sito al piano primo dell'abitazione ed identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 3, cat. A/2, vani 5,5, con ingresso da corte comune e scala condominiale sita in via Passeggiata archeologica n.2; fa parte dell'appartamento anche il sottotetto composto da una terrazza e da una soffitta non praticabile;
- ✓ Appartamento sito nel piano secondo dell'abitazione ed identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 4, con ingresso da corte comune e scala condominiale sita in via Passeggiata archeologica n.2; l'unità risulta essere in corso di costruzione;
- ✓ Unità commerciale posta al piano terra ed identificata all'NCEU al F.4 P.245 sub.5, cat. C/1, composta da negozio, retronegozio e piccola corte esterna esclusiva situate nel lato Nord, lungo via Ruzzi. L'unità ha un ingresso principale da via Ennio Ruzzi e un ingresso secondario da scala condominiale.

L'immobile confina a Nord con la particella 249, a Sud con via Ennio Ruzzi, ad est con la particella 403 ed a Ovest con via Passeggiata Archeologica.

La foto seguente rappresenta la vista aerea della zona, con indicazione dell'immobile.



In base alle caratteristiche dell'edificio e data la sua facile divisibilità, la vendita sarà suddivisa in n.4 lotti, relativi ai vari sub 2, 3, 4 e 5.

**Bene C:** Lotto di terreno sito nel comune di Cupra Marittima ed identificato al catasto terreni al F.7 P.225. L'appezzamento si trova nel centro storico della città alta di Cupra Marittima, denominato centro storico MARANO, in via Castello.

Il lotto di terreno ha una estensione di 140 mq e confina a Nord con via Castello, a Sud con una parete controterra sottostante strada pubblica, a Est con la particella 227 e a Ovest con la particella 224.

La foto seguente rappresenta la vista aerea della zona, con indicazione dell'immobile.



Il lotto sarà venduto in unica soluzione.

#### QUESITO 2

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

Per quanto riguarda il **Bene A**, esso fa riferimento ad un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo sottotetto di complessivi 98 mq, con 17,5 mq di balconi.

L'appartamento si divide in una zona giorno, composta da un unico locale Soggiorno/pranzo, separato da una parete centrale, e da una zona notte composta da un disimpegno, n.2 camere e un bagno. Il tetto è stato realizzato a doppia falda lungo l'asse Nord-Sud; l'altezza dell'appartamento varia da un massimo di 3,17 m al centro, ad un minimo di 2,18 nelle pareti

laterali Est e Ovest.

Il **bene B** è costituito da un edificio composto da n.4 unità immobiliari, identificate dai sub. 2, 3, 4 e 5, oltre al sub 1 definito come bene comune non censibile relativo alla corte di ingresso esterna, alla scala ed al locale caldaia sito nel piano seminterrato.

Il sub 2 fa riferimento ad un appartamento posto al piano seminterrato, composto da una cucina, un disimpegno, un bagno e due locali magazzino. La superficie totale dell'unità è di 75 mq. Inoltre è presente un ripostiglio con ingresso all'esterno da via Passeggiata archeologia, di altezza ca. 1,65 m. senza pavimentazione e con ingresso da una porta in ferro di altezza di ca. 80 cm.

L'unità ha una altezza interna di 2,23 m.. L'unità risulta essere autonoma in conseguenza di un condono edilizio.

Il sub 3 è relativo ad un appartamento posto al piano primo, di complessivi 84 mq, oltre ad un balcone di 3,5 mq. Fa parte dello stesso sub anche la pertinenza del piano terzo composta da una terrazza di complessivi 28 mq. L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso, una cucina, un bagno e n.3 camere.

Il sub 4 si riferisce ad un appartamento in corso di costruzione posto al piano secondo. L'unità ha una superficie di 84 mq, oltre a n.2 balconi di complessivi di complessivi 7,5 mq.

L'immobile, come è possibile notare dalle foto allegate alla presente perizia, risulta essere ancora al grezzo, senza pavimentazione nè massetto di sottofondo.

Le pareti sono anch'esse al grezzo, intonacate ma senza rasatura. Gli infissi sono presenti ma risultano essere obsoleti e sicuramente da sostituire. Non sono presenti impianti nè tubazioni per la loro predisposizione.

Il sub 5 fa riferimento ad un locale commerciale posto al piano terra dello stabile. Il locale è costituito da due ambienti, il negozio, con ingresso da via Ruzzi ed un locale retronegozio collegato alla scala condominiale. Complessivamente l'unità ha una superficie di 73 mq, oltre ad una piccola corte di ingresso di mq 12.

Per quanto riguarda il **Bene C** esso fa riferimenti ad un lotto di terreno edificabile, sito nel centro storico di Cupra marittima, di complessivi 140 mq. Il lotto rientra all'interno del piano di recupero del centro storico di MARANO ed è identificato nell'unità minima di intervento (UMI) n.410.

In base all'art. 10 del DPR 633/1972 tutti gli immobili, essendo trascorsi più di 5 anni dalla loro costruzione o ripristino, risultano esenti IVA.

### QUESITO 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;

Per quanto riguarda il **bene A**, con ogni probabilità la realizzazione originaria è antecedente al 1967. Presso l'ufficio tecnico comunale non risulta documenti di sorta. E' presente una concessione (n.38/1984) edilizia per lavori di ristrutturazione e restauro con ampliamento del fabbricato in data 23/11/1984.

Il **bene B** risulta essere probabilmente realizzato in data anteriore al 2 settembre 1967; infatti agli atti urbanistici non si rilevano documenti originari per la prima edificazione; risulta essere presente un nulla osta per esecuzione di sopraelevazione e ampliamento di un edificio di civile abitazione in data 31 agosto 1968.

### QUESITO 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;

Di seguito vengono indicati tutti gli atti urbanistici relativi al **bene A**:

- *Concessione edilizia del 23/11/1984 n.38 per lavori di "ristrutturazione e restauro del fabbricato di civile abitazione, sito in via Castelfidardo";*
- *DIA prot. 10897 del 04/10/2002 per ristrutturazione spazi interni;*
- *Domanda di rilascio agibilità prot 7152 del 26/06/2009 e attestato di agibilità del funzionario del servizio urbanistica dell 11/11/2009 prot. 11881.*

Rispetto al piano regolatore generale del comune di Cupra Marittima, l'immobile ricade in zona omogenea B1- tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 32.1.1 NTA).

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale in edifici pluripiano, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

### Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

### Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 3.00 mc/mq

H max = 10.50 ml

Per l'area indicata con il cod. di comparto B1-1:

Vmax. = V esistente;

Per l'area indicata con il cod. di comparto B1-2:

1. Vmax. = V esistente + 600 mc;

### Destinazioni d'uso previste

D4 Residenziali

D2 Secondarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:

- b.) Artigianato produttivo complementare;

D3 Terziarie

- f.) Pubblici esercizi per ricezione;

D3 Terziarie nel limite del 30% della Superficie Utile Lorda del singolo edificio:

- a.) Commercio al dettaglio;
- e.) Pubblici esercizi per ristoro e svago;
- g.) Studi professionali e d'artisti; rvisio;
- l.) Artigianato di servizio;

Inoltre rientra nell'ambito del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) dell'ambito del litorale marino e nel vincolo di Cupra AER 2000.

Da un controllo dello stato dei luoghi, l'immobile risulta essere gravato da difformità urbanistiche rispetto allo stato approvato, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre le altezze dei locali risultano essere leggermente inferiori rispetto allo stato di progetto, forse a causa della realizzazione dell'impianto a pavimento.

Le opera difformi, trattandosi di modifiche interne, rientrano nell'art. 37 e 6bis del DPR 380/01, mentre le minori altezze possono essere sanate attraverso l'applicazione della legge regionale 17/2015 art.13, riferita al recupero dei sottotetti. Per fare ciò si dovrà presentare una SCIA in sanatoria con il pagamento a titolo di sanzione di euro 1.000,00.

La presentazione della pratica suddetta comporta una spesa tecnica totale stimata in 2.000,00 euro.

Di seguito vengono indicati tutti gli atti urbanistici relativo al **bene B**:

- *Nulla osta per esecuzione di lavori edili relative ad una sopraelevazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in dta 31/08/1968*
- *Richiesta di autorizzazione edilizia alla messa in opera di una inferriata sul lato Nord dello spazio sito in via Passeggiata Archeologica in data 23/03/1982 e parere favorevole*

*condizionato del comune di Grottammare in data 05/06/1982 prot. 2126*

- *Domanda di condono edilizio presentata in data 23/01/1986 prot. 746 e concessione in sanatoria n.31 del 16/05/1994 per lavori di:*
  - o *ampliamento lato ovest piano primo e secondo per camera e costruzione balcone*
  - o *costruzione piano seminterrato*
  - o *spostamento vano scala e modifiche aperture*
  - o *mutamento destinazione piano seminterrato*
- *Richiesta del certificato di agibilità del proprietario in data 05/04/1998.*
- *Comunicazione di agibilità di esito rilevamento post terremoto su fabbricati in data 26/10/2017.*

L'immobile ricade in zona omogenea B1- tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, avente le stesse caratteristiche viste in precedenza. Inoltre rientra nell'ambito del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico), del piano assetto idrogeologico del territorio, avente un rischio elevato. Infine rientra nel vincolo Cupra AER 2000 e Cupra AER 5000.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dell'intero immobile, dal sopralluogo effettuato si è evidenziato relativamente ai sub in oggetto:

- Appartamento sito al piano seminterrato (F. 4 P. 245 sub 2): opere difformi relative a lievi modifiche interne dell'unità nel bagno, magazzino adiacente e cucina. La finestra del bagno risulta di dimensioni inferiori rispetto allo stato approvato.

Le opera difformi, trattandosi di modifiche interne e di prospetto, rientrano nell'art. 37 e 6bis del DPR 380/01, da sanarsi tramite SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a 1.500,00 euro. Il costo della presentazione della pratica può essere stimato in 1.500,00 euro.

- Appartamento sito al piano primo (F. 4 P. 245 sub 3): l'appartamento risulta sostanzialmente coerente con lo stato approvato tranne per una leggera modifica delle dimensioni del bagno e camera adiacente e per le dimensioni del balcone più largo di ca. 25 cm rispetto allo stato approvato.

Le opera difformi, trattandosi di modifiche interne e di prospetto, rientrano nell'art. 37 e 6bis del DPR 380/01, da sanarsi tramite SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a 1.500,00 euro. Il costo della presentazione della pratica può essere stimato in 1.500,00 euro.

- Appartamento sito al piano secondo (F. 4 P. 245 sub 4): l'appartamento risulta essere in corso di costruzione e ancora al grezzo. Rispetto allo stato approvato sono stati realizzati

vari divisori interni aggiuntivi. Il balcone esterno lato Ovest risulta, come nel piano terra, di larghezza maggiore di 25 cm rispetto all'approvato.

Anche in questo caso le opera difformi, trattandosi di modifiche interne e di prospetto, rientrano nell'art. 37 e 6bis del DPR 380/01, da sanarsi tramite SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a 1.000,00 euro. Il costo della presentazione della pratica può essere stimato in 1.500,00 euro.

- Unità commerciale posta al piano terra (F.4 P.245 sub.5): per quanto riguarda l'unità in oggetto, essa risulta essere conforme allo stato autorizzato, tranne per la presenza di una tettoia di copertura verso via Ruzzi.

La tettoia è realizzata con struttura in acciaio e copertura in lamiera ondulata; è tenuta da tiranti in acciaio fissati alla parete adiacente. Nel titolo autorizzativo non risulta indicata.

In base al regolamento edilizio approvato dalla regione Marche con L.R. 08/2018, gli aggetti superiori ad 1,5 m. dalla parete di appoggio, rientrano nella sagoma dell'edificio. Ma non essendo rispettate le distanze in base al regolamento edilizio comunale, la tettoia dovrà essere demolita.

### QUESITO 5

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

In allegato (allegato 13) è presente il certificato di destinazione urbanistica per il lotto di terreno identificato al F.7 particella 225 e indicato come **bene C**.

### QUESITO 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;

Per quanto riguarda il **bene A**, l'immobile è così identificato al catasto fabbricati :

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
7	104	10	A/2	4	5 vani	Totale: 101 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 98 m <sup>2</sup>	Euro 271,14

Per quanto riguarda il **bene B**, l'immobile è così identificato al catasto fabbricati :

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	245	2	A/2	1	4,5 vani	Totale: 78m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 78 m <sup>2</sup>	Euro 153,39
4	245	3	A/2	1	5,5 vani	Totale: 90 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 84 m <sup>2</sup>	Euro 187,47
4	245	4	In corso di costruzione				
4	245	5	C/1	2	56 mq	Totale: 64 m <sup>2</sup>	Euro 1.099,02

Per quanto riguarda il **bene C**, l'immobile è così identificato al catasto terreni :

Foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie (mq) ha are ca
7	225		AREA	01 40

Le schede planimetriche dei beni in oggetto sono allegate alla presente perizia (allegato 6)

### QUESITO 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;

Per quanto riguarda il **bene A**, la titolarità dell'immobile, all'atto della notifica del pignoramento, era la seguente:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
***** nato a ***** il **/**/****	*****	Proprieta' per ½ in regime di separazione dei beni
***** nata a ***** il **/**/****	*****	Proprieta' per ½ in regime di separazione dei beni

Alla data del pignoramento gli intestatari erano proprietari dell'immobile in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio dr. Sergio Lenhardy di Grottammare in data 11/07/2002, rep. n.6016/1179 e trascritto in data 17/07/2002, R.G. n.5659, R.P. n.3863.

Il bene, per sua natura, non è divisibile in porzioni e deve essere venduto in un unico lotto.

Per quanto riguarda il **bene B**, la titolarità degli immobili all'atto della notifica del pignoramento, era la seguente:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
***** nato a ***** il **/**/****	*****	Proprieta` per 2/9
***** nata a ***** il **/**/****	*****	Proprieta` per 2/9
***** nato a ***** il **/**/****	*****	Proprieta` per 2/9
***** nata a ***** il **/**/****	*****	Proprieta` per 3/9

Al momento del pignoramento i proprietari erano intestatari del bene in virtù dell'atto di successione causa morte del Sig. \*\*\*\*\* \*, deceduto il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e trascritto a Fermo il data 23/02/1987 R.G. n.1272, R.P. n.1007.

Come indicato in precedenza il **bene B** è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento sito al piano seminterrato (F. 4 P. 245 sub 2);
- Appartamento sito al piano primo (F. 4 P. 245 sub 3);
- Appartamento sito al piano secondo (F. 4 P. 245 sub 4);
- Unità commerciale posta al piano terra (F.4 P.245 sub.5).
- Parti comuni a tutti i sub precedenti comprendente la scala, la corte di ingresso e il locale caldaia (F. 4 P. 245 sub 1).

In base alle caratteristiche del bene che risulta già diviso in base alle varie unità immobiliari, favorendo così la loro commerciabilità nella procedura di vendita, il **bene B** sarà suddiviso in n.4 lotti, relativi ai sub 2, 3, 4 e 5.

L'immobile non risulta divisibile comodamente in porzioni di valore similar per ciascun comproprietario.

Infine per quanto riguarda il **bene C**, la titolarità degli immobili al momento dell'atto di pignoramento era la seguente:

DATI ANAGRAFICI	PARTITA IVA	DIRITTI E ONERI REALI
***** **	*****	Proprietà per 1/1

Al momento del pignoramento la società esecutata era intestataria del bene in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio dr. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio stipulato in data 16/06/2008 rep. n. 215616/29074, trascritto a Fermo il 09/07/2008 R.G. n.6833 R.P. n.4250.

### QUESITO 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;**

Per quanto riguarda il **bene A**, si elencano tutte le trascrizioni ed iscrizioni in oggetto relative al ventennio antecedente al pignoramento:

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2002 - Registro Particolare 3863 Registro Generale 5659  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 6016 del 11/07/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\**
  
- *ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2002 - Registro Particolare 1098 Registro Generale 5660  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 6017 del 11/07/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
Comunicazione n. 131 del 13/02/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/11/2017.  
Cancellazione totale eseguita in data 13/02/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*
  
- *ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 902 Registro Generale 3701 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156 del 04/03/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLE MARCHE  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**
  
- *ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 903 Registro Generale 3702 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156 del 04/03/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLE MARCHE  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**
  
- *ISCRIZIONE del 25/05/2011 - Registro Particolare 849 Registro Generale 4205  
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE Repertorio 20/811 del 20/05/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973) a favore di EQUITALIA MARCHE  
contro \*\*\*\*\**
  
- *TRASCRIZIONE del 07/06/2012 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 4303 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 933 del 28/05/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**

Per quanto riguarda il **bene B**, si elencano tutte le trascrizioni ed iscrizioni in oggetto relative al

ventennio antecedente al pignoramento:

- ISCRIZIONE del 30/11/1995 - Registro Particolare 986 Registro Generale 7028  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1793 del 19/05/1995  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
  
- TRASCRIZIONE del 21/03/1996 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 1801  
Pubblico ufficiale NOTAIO MASTROBERARDINO ANTONIO Repertorio 111457 del 20/03/1996  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
  - Annotazione n. 379 del 25/05/2001 (INEFFICACIA TOTALE)
  - Annotazione n. 1791 del 05/11/2009 (INEFFICACIA TOTALE)
  
- TRASCRIZIONE del 26/04/1996 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 2451  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 12/04/1996  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
  
- TRASCRIZIONE del 24/04/1997 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 0 del 15/04/1997  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA SPA contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
relative alla costituzione del fondo patrimoniale effettuato a mezzo di notaio MASTRO BERARDINO di Rosciano del 20/03/1996
  
- TRASCRIZIONE del 23/02/1998 - Registro Particolare 767 Registro Generale 998  
Pubblico ufficiale NOTAIO ALFONSO ROSSI Repertorio 103533 del 16/01/1998 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore di \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*
  
- TRASCRIZIONE del 29/06/2006 - Registro Particolare 4214 Registro Generale 6763  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10116 del 15/04/2006  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA' -SGA SPA NAPOLI contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
(LA DOMANDA GIUDIZIALE E' VOLTA ALLA DICHIARAZIONE DI NULLITA' DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE A ROGITO NOTAIO DR. ANTONIO MASTROBERARDINO IN DATA 20/3/1996 TRASCRITTO IN DATA 21/3/96 N. 1801 R.G. E N. 1340 R.P.)
  
- ISCRIZIONE del 08/11/2006 - Registro Particolare 2482 Registro Generale 11290  
Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI S.P.A. Repertorio 5148 del 06/11/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73 a favore di ANCONA TRIBUTI S.P.A. contro \*\*\*\*\*
  - Annotazione n. 2126 del 19/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
- ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 902 Registro Generale 3701  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156 del 04/03/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLE MARCHE  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\*
  
- ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 903 Registro Generale 3702  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156 del 04/03/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLE MARCHE  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\*
  
- TRASCRIZIONE del 09/02/2012 - Registro Particolare 741 Registro Generale 1034 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2163 del 09/01/2012

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE ATTIVITA' - SGA SPA contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\**

- TRASCRIZIONE del 07/06/2012 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 4303 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 933 del 28/05/2012  
*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**

Per quanto riguarda il **bene C**, si elencano tutte le trascrizioni ed iscrizioni in oggetto relative al ventennio antecedente al pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 19/02/2007 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 2095  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO repertorio 29/2006 del 12/06/2006  
*ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE a favore di \*\*\*\*\* , coniugato in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\**
- TRASCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 4250 Registro Generale 6833  
Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI ALFONSO Repertorio 215616/29074 del 16/06/2008  
*ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di società \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\* E C. contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\**
- ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 10641  
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 44848 del 04/12/2009  
*IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73 a favore di EQUITALIA MARCHE SPA contro società \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\* E C.*
- ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 902 Registro Generale 3701  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156 del 04/03/2010  
*IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLE MARCHE Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**
- ISCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 903 Registro Generale 3702  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 156 del 04/03/2010  
*IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA DELLE MARCHE Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**
- TRASCRIZIONE del 07/06/2012 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 4303 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 933 del 28/05/2012  
*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* DI \*\*\*\*\**

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, sui beni in esame non risultano la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione o l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che potranno in futuro risultare opponibili all'acquirente.

Per quanto riguarda il **bene A**, l'immobile non ha vincoli condominiali poichè non è costituito in condominio.

Anche il **bene B**, essendo una edificio monofamiliare costituito da vari subalterni, non possiede vincoli di natura condominiale.

E' da sottolineare che per l'intero **bene B** sussiste una trascrizione effettuata dal notaio Dott. Alfonso Rossi del 23/02/1998 (Reg. gen. 998 Reg. part. 767) relativa ad un affitto ultranovennale

con scadenza al 16/01/2078, per la parte non oggetto di pignoramento di proprietà di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*., a favore dell'esecutato \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

### QUESITO 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;

Per quanto riguarda il **bene A**, esso risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale composto da 3 livelli fuori terra.

L'immobile si trova nel centro di Cupra Marittima, tra via Castefidardo e via Leopardi, adiacente a piazza Possenti, a ca. 130 m. dalla spiaggia e 50 m. dalla statale adriatica SS.16.

L'edificio è stato ampliato e ristrutturato nel 1984 e risulta essere realizzato con struttura mista in cemento armato e muratura portante. L'appartamento è stato sottoposto a manutenzione straordinaria per modifiche interne, con agibilità del 2009.

Esternamente l'edificio è in buone condizioni generali di manutenzione; è dotato di intonacatura e rasatura, anche se la tinteggiatura esterna risulta essere presente solo nel piano terra.

L'appartamento è composto da una zona giorno open-space dove si trova la cucina e il soggiorno e da una zona notte composta da n.2 camere da letto e da un bagno. L'immobile risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione interna, essendo abitato dalla famiglia del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità con pavimentazione in parquet e gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte tranne nel bagno dove è presente una pavimentazione in lastre di ghiaia resinata. Gli infissi sono realizzati in PVC con doppio vetro termico e persiane esterne in PVC color bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in apposita nicchia sul balcone che alimenta un impianto radiante a pavimento. L'appartamento sarà venduto in un unico lotto.

Per la valutazione del bene in oggetto sarà effettuata una stima per comparazione diretta da cui ne scaturisce il più probabile valore di mercato.

**VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI**  
**Bene A - Appartamento piano 2°**

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

**Comune:** CUPRA MARITTIMA (AP)  
**Dati catastali:** Fg. 7, num. 104, sub. 10  
**Indirizzo:** via Castelfidardo n. 12 piano 2

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	98,00	100%	98,00
Balconi	17,50	25%	4,38
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>102,38</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 10 a 20 anni	0,85
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo con pannelli radianti a pavimento	1,05
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,89</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 2.000,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.700,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per presentazione pratica in sanatoria e sanzione	€ 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.700,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 151.900,94 = ( € 1.700,00 x 0,89 x m<sup>2</sup> 102,38 - € 3.000,00 )  
**Valore stimato arrotondato:** € 151.900,00

**VALORE STIMATO € 151.900,00**  
*(euro centocinquantunomilanovecento/00)*

Dato che la parte dell'immobile relativa alla presente esecuzione immobiliare corrisponde ad ½, il valore stimato sarà il seguente:

**VALORE STIMATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**€ 151.900,00 X 1/2 = € 75.950,00**  
*(euro settantacinquemilanovecentocinquanta/00)*

Per quanto riguarda il **bene B**, esso sarà suddiviso in 4 lotti relativi ai sub 2, 3, 4 e 5.

L'immobile è stato realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

Esternamente risulta essere intonacato ma non tinteggiato nei lati Nord, Est e Ovest. Il lato Sud non risulta intonacato e si presenta con mattoni in laterizio a vista.

Il lotto relativo al sub 2 è un unità immobiliare sita al piano seminterrato dell'edificio in oggetto ed identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 2, cat. A/2, vani 4,5 con ingresso da corte comune sita in via Passeggiata archeologica n.2.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

L'unità risulta essere composta da una cucina, n.2 locali destinati a magazzino, un disimpegno ed un bagno. La superficie totale dell'unità è di 75 mq, oltre ad un ripostiglio con ingresso all'esterno da via Passeggiata archeologia di altezza ca. 1,65 m. non dotato di pavimentazione e con ingresso da una porta in ferro di altezza di ca. 80 cm.

L'unità ha una altezza interna di 2,23 m.; la limitata altezza interna è derivata da un condono edilizio con concessione in sanatoria n.31 del 16/05/1994. E' da sottolineare che, come indicato dall'UTC del comune di Cupra Marittima, non è possibile effettuare nell'unità interventi di cambio di destinazione d'uso poichè l'altezza netta dell'unità non rispetta i livelli minimi per l'ottenimento dell'agibilità.

Le finiture risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile con pavimenti in graniglia nei vari locali, mentre il disimpegno ha un pavimento in marmo dell'epoca. Le porte sono in legno anch'esse dell'epoca e infissi in legno a vetro singolo con chiusure oscuranti interne.

Solamente il bagno risulta essere rifatto probabilmente negli anni 90', con pavimentazione in marmo e piastrellature color bianco alle pareti.

Lo stato di conservazione dell'unità è precario; risultano evidenti fenomeni di scrostamenti dell'intonaco lungo il corridoio causati da umidità di risalita e di muffe localizzate.

E' presente l'impianto elettrico ma non è presente l'impianto di riscaldamento all'interno dei locali. Come riscaldamento viene utilizzato il camino presente nella cucina e le tubazioni dell'impianto di alimentazione dei radiatori passante nel corridoio e non coibentate.

L'unità risulta essere collegata alle scale comuni condominiali (BCNC) poiche attualmente risulta essere un edificio monofamiliare.

Per la vendita autonoma dell'unità bisogna realizzare un ingresso di accesso alla stessa, con una spesa complessiva di 600,00 euro.

Per la valutazione del bene in oggetto sarà effettuata una stima per comparazione diretta da cui ne scaturisce il più probabile valore di mercato.

### VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

#### Bene B - Appartamento piano seminterrato

**Comune:** CUPRA MARITTIMA (AP)  
**Dati catastali:** Fg. 4, num. 245, sub. 2  
**Indirizzo:** via Passeggiata Archeologica n. 2 piano S1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	75,00	100%	75,00
Cantine non collegate ai vani principali	13,00	25%	3,25
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>78,25</b>

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,75
LUMINOSITÁ - Luminosità minore della norma	0,95
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
Altezza inferiore della norma (h=2,23 m.)	0,65
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,43</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 2.000,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.700,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per pratica comunale in sanatoria e sanzione	€ 3.000,00
Realizzazione di porta divisoria per rendere autonoma l'unità	€ 600,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.600,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.700,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 53.600,75 = ( € 1.700,00 x 0,43 x m<sup>2</sup> 78,25 - € 3.600,00 )  
**Valore stimato arrotondato:** € 53.600,00

**VALORE STIMATO € 53.600,00**  
*(euro cinquantatremilaseicento/00)*

Dato che la parte dell'immobile relativa alla presente esecuzione immobiliare corrisponde ai 2/9, il valore stimato sarà il seguente:

**VALORE STIMATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**€ 53.600,00 X 2/9 = € 11.910,00** (arrotondato per difetto)  
*(euro undicimilanovecentodieci/00)*

Per quanto riguarda il **bene B** relativo al sub 3, esso fa riferimento ad un appartamento posto al piano primo, di complessivi 84 mq, oltre ad un balcone di 3,5 mq. Fa parte dello stessa unità anche la pertinenza sita al piano terzo composta da una terrazza di complessivi 28 mq.

L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso, una cucina, una bagno e n.3 camere.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto poichè risulta abitato dall'esecutato sig. \*\*\*\*\* e dai suoi familiari. La pavimentazione risulta essere in graniglia nella zona cucina, mentre nel disimpegno è in marmo dell'epoca. Nelle camere è presente un parquet obsoleto, mentre nel bagno un pavimento in ceramica smaltata. Le porte sono in legno, infissi in legno a vetro singolo con tapparelle in plastica esterne.

E' presente un balcone esterno verso Ovest che si affaccia dalla cucina.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori in ghisa con caldaia posta nel sottoscala

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

condominiale al piano terra, utilizzata anche per il riscaldamento del piano terra.

E' presente l'impianto elettrico con un unico contatore che fornisce energia a tutti i sub.

Per la valutazione del bene in oggetto sarà effettuata una stima per comparazione diretta da cui ne scaturisce il più probabile valore di mercato.

### VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

#### Bene B - Appartamento piano primo

**Comune:** CUPRA MARITTIMA (AP)  
**Dati catastali:** Fg. 4, num. 245, sub. 3  
**Indirizzo:** via Passeggiata Archeologica n. 2 piano 1-3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	84,00	100%	84,00
Balconi	3,50	25%	0,88
Terrazze scoperte	28,00	25%	7,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>91,88</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,74</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 2.000,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.700,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per pratica comunale in sanatoria e sanzione	€ 3.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.000,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.700,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 112.585,04 = ( € 1.700,00 x 0,74 x m<sup>2</sup> 91,88 - € 3.000,00 )

**Valore stimato arrotondato:** € 112.600,00

**VALORE STIMATO € 112.600,00**  
*(euro centododicimilaseicento/00)*

Dato che la parte dell'immobile relativa alla presente esecuzione immobiliare corrisponde ai 2/9, il valore stimato sarà il seguente:

**VALORE STIMATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**€ 112.600,00 X 2/9 = € 25.020,00** (arrotondato per difetto)  
*(euro venticinquemilaventi/00)*

Per quanto riguarda il **bene B** relativo al sub 4, esso fa riferimento ad un appartamento in corso di

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

costruzione posto al piano secondo. L'unità ha una superficie di 84 mq, oltre a n.2 balconi di complessivi 7,7 mq, non dotati di balaustra di protezione.

L'immobile risulta essere ancora al grezzo, senza pavimento e massetto di sottofondo.

Le pareti sono anch'esse al grezzo, intonacate ma senza rasatura. Gli infissi sono presenti ma risultano essere obsoleti, in legno a vetro singolo, e sicuramente da sostituire. Non sono presenti impianti ne tubazioni per la loro posa.

Rispetto allo stato assentito, sono stati realizzato divisori interni parziali.

Per la valutazione del bene in oggetto sarà effettuata una stima con approccio al costo in base al suo valore di trasformazione, stimando il valore dell'immobile finito e detraendo tutte le spese per il completamento dello stesso.

### VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

#### Bene B - Appartamento piano secondo

**Comune:** CUPRA MARITTIMA (AP)  
**Dati catastali:** Fg. 4, num. 245, sub. 4  
**Indirizzo:** via Passeggiata Archeologica n. 2 piano 2

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	84,00	100%	84,00
Balconi	7,50	25%	1,88
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>85,88</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 2.000,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.700,00</b>

<b>VALORE COMMERCIALE A FINE LAVORI (VFL)</b> ( € 1.700,00 x 85,88)	<b>146.000,00</b>
--	-------------------

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)	
Descrizione	Importo
Isolamento termico, intonacatura e rasatura, tinteggiatura interna	14.000,00
Massetti, guaine e pavimentazione	6.000,00
Completamento opere murarie	5.000,00
Impianto elettrico	6.500,00
impianto di riscaldamento, idrico e scarichi	7.500,00
Realizzazione bagno	2.000,00
Opere da fabbro	2.500,00
Serramenti infissi e porte	14.000,00
	(CC) Totale 57.500,00

SPESE TECNICHE (ST)	
Descrizione	Importo

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

Spese per pratica di sanatoria e sanzione	2.500,00
Spese tecniche per completamento lavori (progettazione, DL, pratica comunale)	6.500,00
(ST) Totale	9.000,00

<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST</b>	66.500,00
---	-----------

<b>VALORE COMMERCIALE STIMATO (VC) = VFL - SCC</b>	79.500,00
--	-----------

**VALORE STIMATO € 79.500,00**  
*(euro settantanovemilacinquecento/00)*

Dato che la parte dell'immobile relativa alla presente esecuzione immobiliare corrisponde ai 2/9, il valore stimato sarà il seguente:

**VALORE STIMATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**€ 79.500,00 X 2/9 = € 17.670,00** (arrotondato per eccesso)  
*(euro diciassettemilaseicentosestanta/00)*

Per quanto riguarda il **bene B** relativo al sub 5, esso fa riferimento ad un locale commerciale posto al piano terra dello stabile.

Il locale è costituito da due ambienti, il negozio, con ingresso da via Ruzzi ed un locale retronegozio collegato alla scala condominiale. Complessivamente l'unità ha una superficie di 73,00 mq, oltre ad una piccolo corte di ingresso di mq 12 lungo via Ruzzi.

Le finiture dell'unità risalgono all'epoca della costruzione, con pavimento in marmo nel negozio e in graniglia nel retronegozio, infissi in legno a vetro singolo con tapparelle esterne, vetrata di accesso in alluminio dotata di saracinesca in metallo.

L'unità è dotata di impianto elettrico e impianto di riscaldamento a radiatori collegato con la caldaia esistente condominiale.

Esternamente è presente una copertura della corte in lamiera con struttura in acciaio non regolare dal punto di vista urbanistico e da demolire.

Per la valutazione del bene in oggetto sarà effettuata una stima per comparazione diretta da cui ne scaturisce il più probabile valore di mercato.

### VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

#### Bene B – Negozio al piano terra

**Comune:** CUPRA MARITTIMA (AP)  
**Dati catastali:** Fg. 4, num. 245, sub. 5  
**Indirizzo:** via Passeggiata Archeologica n. 2 piano T

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	73,00	100%	73,00
Corte esclusiva	12,00	10%	1,20

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>	<b>74,20</b>
---	--------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Etá da 41 a 55 anni	0,75
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,74</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2019)	€ 1.550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2019)	€ 2.100,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.825,00</b>

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese per demolizione tettoia esterna	€ 600,00
<b>Totale</b>	<b>€ 600,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.825,00</b>
---------------------------------------	-------------------

**Valore stimato:** € 99.607,10 = ( € 1.825,00 x 0,74 x m<sup>2</sup> 74,20 - € 600,00 )

**Valore stimato arrotondato:** € 99.600,00

<b>VALORE STIMATO € 99.600,00</b> <i>(euro novantanovemilaseicento/00)</i>
---

Dato che la parte dell'immobile relative alla presente esecuzione immobiliare corrisponde ai 2/9, il valore stimato sarà il seguente:

<b>VALORE STIMATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO</b> <b>€ 99.600,00 X 2/9 = € 22.130</b> (arrotondato per difetto) <i>(euro ventiduemilacentotrenta/00)</i>
--

Per quanto riguarda il **bene C**, esso si riferisce ad un lotto di terreno situato nel centro storico di Cupra Marittima, zona Marano. Il lotto è identificato al catasto terreni al foglio 7 particella 225; ha una estensione di 140 mq e rientra nel piano di recupero del centro storico approvato con deliberazione del C.C. n.06 del 28/01/2006.

Le indicazioni urbanistiche ed edificatorie della particella 225 sono indicate alla UMI410, modificata dalla delibera comunale n.89 del 13/11/2014.

In particolare l'intervento che è possibile realizzare nel lotto dovrà ripristinare l'antica costruzione esistente negli annali per la realizzazione di unità edilizie destinate a residenza o struttura ricettiva.

La ricostruzione dovrà riportare il livello seminterrato alla antica quota per la realizzazione di un livello adibito ad autorimessa; l'altezza massima non potrà superare la linea di colmo del fabbricato adiacente facente parte della schiera, consentendo la realizzazione di tre piani fuori

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

terra di superficie pari all'intero lotto. La struttura dovrà essere realizzata nel rispetto delle norme antisismiche e con facciata dotata di mattone faccia vista color giallo paglierino, tipico del borgo storico.

Per la valutazione del bene in oggetto sarà effettuata una stima con approccio al costo utilizzando il valore di trasformazione, cioè considerando l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione) si ottiene un prodotto edilizio con valore stimabile in base alla zona di riferimento.

### VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

#### Bene C – Lotto di terreno

**Comune:** CUPRA MARITTIMA (AP)

**Dati catastali:** Fg. 7, num. 225

<b>VALORE COMMERCIALE A FINE LAVORI (VFL)</b> (420 mq commerciali x 2.250,00 euro/ m <sup>2</sup> )	<b>924.000,00</b>
--	-------------------

<b>COSTO DI COSTRUZIONE (CC)</b>	
Descrizione	Importo
Costo di costruzione	546.000,00
<b>(CC) Totale</b>	<b>546.000,00</b>

<b>SPESE TECNICHE (ST)</b>	
Descrizione	Importo
Spese tecniche	68.250,00
<b>(ST) Totale</b>	<b>68.250,00</b>

<b>ONERI COMUNALI (OC)</b>	
Descrizione	Importo
Costo di costruzione, Oneri comunali primari e secondari	25.000,00
<b>(OC) Totale</b>	<b>25.000,00</b>

<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC</b>	<b>639.250,00</b>
--	-------------------

<b>UTILE PROMOTORE (UP)</b>			
Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	546.000,00	15,00	81.900,00
Spese tecniche	68.250,00	15,00	10.237,50
Oneri comunali	25.000,00	15,00	3.750,00
<b>(UP) Totale</b>			<b>95.887,50</b>

<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (CT) = SCC + UP</b>	<b>735.137,50</b>
---	-------------------

<b>VALORE DELL'AREA (VA) = VFL - CT</b>	<b>188.862,50</b>
---	-------------------

**VALORE STIMATO € 188.900,00 (arrotondato per eccesso)**  
*(euro centoottantottomilanovecento/00)*

Dato che il lotto di terreno risulta pignorato nella sua totalità, il valore stimato sarà il seguente:

**VALORE STIMATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**€ 188.900,00 X 1/1 = € 188.900,00 (arrotondato per eccesso)**  
**(euro centoottantottomilanovecento/00)**

### QUESITO 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 indicato nel quesito 9, data la natura dei beni, si procederà alla formazione di N.6 lotti:

**Lotto 1** : Piena proprietà relativa ad  $\frac{1}{2}$  di appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale composto da 3 livelli fuori terra.

L'appartamento è composto da una zona giorno open-space composta da cucina e soggiorno e da una zona notte composta da n.2 camere da letto e da un bagno, per complessivi 98,00 mq, oltre a n.4 balconi esterni per complessivi 17,50 mq.

Identificato all'NCEU al F.7 P.104 sub 10

Valore stimato del lotto: euro 75.950,00

Totale superficie commerciale del lotto: 102,38 mq

Confini: lo stabile confina a Nord con via Galileo Galilei, ad Est con via Leopardi, ad Ovest con via Castelfidardo e a Sud con l'edificio identificato al F. 7 P.105.

**Lotto 2** : Piena proprietà relativa ai  $\frac{2}{9}$  di unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano seminterrato di un edificio residenziale composto da 4 livelli.

L'unità risulta essere composta da una cucina, n.2 locali destinati a magazzino, un disimpegno ed un bagno. La superficie totale è di 75 mq; l'unità ha una altezza interna di 2,23 m. E' presente un ripostiglio con ingresso all'esterno da via Passeggiata archeologia di altezza ca. 1,65 m. senza pavimentazione e con ingresso da una porta in ferro di altezza di ca. 80 cm. Identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 2.

Valore stimato del lotto: euro 11.910,00

Totale superficie commerciale del lotto: 78,25mq

Confini: l'immobile confina a Nord con la particella 249, a Sud con via Ennio Ruzzi, ad est con la particella 403 ed a Ovest con via Passeggiata Archeologica. Nel piano superiore è presente l'unità

relativa al F.4 P.245 sub 5.

**Lotto 3** : Piena proprietà relativa ai 2/9 di unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano primo di un edificio residenziale composto da 4 livelli.

L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso, una cucina, una bagno e n.3 camere. La superficie complessiva è 84 mq, oltre ad un balcone di 3,5 mq. Fa parte dello stessa unità anche la pertinenza sita al piano terzo composta da una terrazza di complessivi 28 mq.

Valore stimato del lotto: euro 25.020,00

Totale superficie commerciale del lotto: 91,88 mq

Confini: l'immobile confina a Nord con la particella 249, a Sud con via Ennio Ruzzi, ad est con la particella 403 ed a Ovest con via Passeggiata Archeologica. Nel piano superiore è presente l'unità relativa al F.4 P.245 sub 4 mentre nel piano inferiore l'unità relativa al F.4 P.245 sub 5.

**Lotto 4** : Piena proprietà relativa ai 2/9 di unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano secondo di un edificio residenziale composto da 4 livelli.

L'immobile risulta essere ancora al grezzo, senza pavimento e massetto di sottofondo.

Le pareti sono anch'esse al grezzo, intonacate ma senza rasatura. Non sono presenti impianti né tubazioni per la loro posa. La superficie complessiva è di 84 mq, oltre a n.2 balconi per un totale di 7,5 mq.

Valore stimato del lotto: euro 17.670,00

Totale superficie commerciale del lotto: 85,88 mq

Confini: l'immobile confina a Nord con la particella 249, a Sud con via Ennio Ruzzi, ad est con la particella 403 ed a Ovest con via Passeggiata Archeologica. Nel piano inferiore è presente l'unità relativa al F.4 P.245 sub 3.

**Lotto 5** : Piena proprietà relativa ai 2/9 di unità commerciale sita al piano terra di un edificio residenziale composto da 4 livelli.

Il locale è costituito da due ambienti, il negozio, con ingresso da via Ruzzi ed un locale retronegozio collegato alla scala condominiale. Complessivamente l'unità ha una superficie di 73,00 mq, oltre ad una piccolo corte di ingresso di mq 12 lungo via Ruzzi.

Valore stimato del lotto: euro 22.130,00

Totale superficie commerciale del lotto: 74,20 mq

Confini: l'immobile confina a Nord con la particella 249, a Sud con via Ennio Ruzzi, ad est con la particella 403 ed a Ovest con via Passeggiata Archeologica. Nel piano superiore è presente l'unità

relative al F.4 P.245 sub 3 mentre nel piano inferiore è presente l'unità relativa al F.4 P.245 sub 2.

**Lotto 6** : Piena proprietà di lotto di terreno con potenzialità edificatoria situato nel centro storico di Cupra Marittima, zona Marano - Città alta .

Il lotto di terreno ha una estensione di 140 mq e rientra all'interno del piano di recupero approvato dal comune di Cupra Marittima, con possibilità di realizzazione di un edificio su 4 livelli, come da indicazioni della UMI 410.

Valore stimato del lotto: euro 188.900,00

Totale superficie del lotto: 140,00 mq

Confini: il lotto confina a Nord con via Castello, A Sud con una parete controterra sottostante strada pubblica, a Est con la particella 227 e a Ovest con la particella 224.

### QUESITO 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;

Per quanto riguarda il **bene A**, l'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

Da una verifica dello scrivente presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Fermo non risultano contratti in essere nei periodi precedenti al pignoramento.

Da controlli effettuati, i beni risultano essere liberi da censo, livello o uso civico; inoltre gli stessi non hanno vincoli di carattere storico-artistico.

Non vi sono spese condominiali pregresse in quanto lo stabile non è costituito in condominio.

Per quanto riguarda il **bene B** relativo ai sub 2, 3, 4 e 5, esso risulta essere occupato dalla famiglia dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 108/2012

Da una verifica dello scrivente presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Fermo non risultano contratti in essere nei periodi precedenti al pignoramento per la parte di immobile pignorata.

E' da sottolineare, come indicato nella risposta n.8, l'esistenza per l'intero **bene B** di una trascrizione effettuata dal notaio Dott. Alfonso Rossi del 23/02/1998 (Reg. gen. 998 Reg. part. 767) relativa ad un affitto ultranovennale con scadenza al 16/01/2078, per la parte non oggetto di pignoramento di proprietà di \*\*\*\*\* .., a favore dell'esecutato \*\*\*\*\*.

I beni risultano essere liberi da censo, livello o uso civico; inoltre gli stessi non hanno vincoli di carattere storico-artistico. Non vi sono spese di gestione e manutenzione fisse per l'immobile essendo un edificio unifamiliare.

Per quanto riguarda il **bene C**, non risultano contratti in essere nei periodi precedenti al pignoramento. Inoltre da controlli effettuati il bene risulta essere libero da censo, livello o uso civico.

Dalle ricerche effettuate, non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni in oggetto.

### QUESITO 12

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

I beni in oggetto non sono gravati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

### QUESITO 13

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

In allegato sono presenti le planimetrie urbanistiche (Allegato 4) e catastali (Allegato 6) degli immobili ed un'ampia documentazione fotografica (Allegato 3).

### QUESITO 14

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in n.6 lotti distinti.

## LOTTO 1

**Immobile “1”: Appartamento al piano secondo - Foglio n. 7, Particella 104, sub 10**

Superficie commerciale totale compresa di pertinenze: 102,38 mq

Valore di riferimento unitario (arrotondato): euro 154.900,00

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): Tot. euro 3.000,00

<p><b>Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 75.950,00 (settantacinquemilanovecentocinquanta/00)</b></p>
--

*Manifesto d'asta:*

Diritti di piena proprietà relativa ad ½ su appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, sito in via Castelfidardo, 12 comune di Cupra Marittima.

L'appartamento è composto da una zona giorno open-space composta da cucina e soggiorno e da una zona notte composta da n.2 camere da letto e da un bagno, per complessivi 98,00 mq, oltre a n.4 balconi esterni per complessivi 17,5 mq.

Il bene è identificato all'NCEU al F.7 P.104 sub 10.

L'appartamento è occupato da un esecutato.

L'appartamento è affetto da piccole difformità rispetto alla stato di progetto sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria.

<p><b>LOTTO 2</b></p>
-----------------------

**Immobile “2”: Appartamento al piano seminterrato - Foglio n. 4, Particella 245, sub 2**

Superficie commerciale totale compresa di pertinenze: 78,25 mq

Valore di riferimento unitario (arrotondato): euro 57.200,000

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): Tot. euro 3.600,00

<p><b>Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 11.910,00 (undicimilanovecentodieci/00)</b></p>
--

*Manifesto d'asta:*

Diritti di piena proprietà relativa ai 2/9 di unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano

seminterrato di un edificio residenziale.

L'unità risulta essere composta da una cucina, n.2 locali destinati a magazzino, un disimpegno ed un bagno. La superficie totale è di 75 mq; l'unità ha una altezza interna di 2,23 m. E' presente un ripostiglio con ingresso all'esterno da via Passeggiata archeologia di altezza ca. 1,65 m. di complessivi 13 mq. Il bene è identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 2.

L'appartamento è occupato dalla famiglia dell'esecutato.

L'appartamento è affetto da piccole difformità rispetto alla stato di progetto sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria.

### LOTTO 3

#### **Immobile "3": Appartamento al piano primo - Foglio n. 4, Particella 245, sub 3**

Superficie commerciale totale compresa di pertinenze: 91,88 mq

Valore di riferimento unitario (arrotondato): euro 115.600,000

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): Tot. euro 3.000,00.

**Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 25.020,00  
(venticinquemilaventi/00)**

*Manifesto d'asta:*

Diritti di piena proprietà relativa ai 2/9 di unità immobiliare a destinazione abitativa sita al piano primo.

L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso, una cucina, una bagno e n.3 camere. La superficie complessiva è 84 mq, oltre ad un balcone di 3,5 mq. Fa parte della stessa unità anche la pertinenza sita al piano terzo composta da una terrazza di complessivi 28 mq.

Il bene è identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 3.

L'appartamento è occupato dalla famiglia dell'esecutato.

L'appartamento è affetto da piccole difformità rispetto alla stato di progetto sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria.

### LOTTO 4

#### **Immobile "4": Appartamento al piano secondo - Foglio n. 4, Particella 245, sub 4**

Superficie commerciale totale compresa di pertinenze: 85,88 mq

Valore di riferimento unitario: euro 82.000,000

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): Tot. euro 2.500,00.

**Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 17.670,00  
(diciassettemilaseicentotrenta/00)**

*Manifesto d'asta:*

Diritti di piena proprietà relativa ai 2/9 di unità immobiliare a destinazione abitativa in corso di costruzione sita al piano secondo.

L'immobile risulta essere al grezzo, senza pavimento e massetto di sottofondo.

Le pareti sono anch'esse al grezzo, intonacate ma senza rasatura. Non sono presenti impianti nè tubazioni per la loro posa. La superficie complessiva è di 84 mq, oltre a n.2 balconi per un totale di 7,5 mq. Il bene è identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 4.

L'appartamento si trova all'interno dell'edificio unifamiliare occupato dalla famiglia dell'esecutato.

L'appartamento è affetto da piccole difformità rispetto allo stato di progetto sanabili tramite presentazione di pratica in sanatoria.

## LOTTO 5

**Immobile "5": Negozio commerciale al piano terra - Foglio n. 4, Particella 245, sub 5**

Superficie commerciale totale compresa di pertinenze: 74,20 mq

Valore di riferimento unitario(arrotondato): euro 100.200,00

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): Tot. euro 600,00

**Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 22.130,00  
(ventiduemilanovecentotrenta/00)**

*Manifesto d'asta:*

Diritti di piena proprietà relativa ai 2/9 di unità commerciale sita al piano terra.

Il locale è costituito da due ambienti, il negozio, con ingresso da via Ruzzi ed un locale

retronegozio collegato alla scala condominiale. Complessivamente l'unità ha una superficie di 73,00 mq, oltre ad una piccolo corte di ingresso di mq 12 lungo via Ruzzi.. Il bene è identificato all'NCEU al F. 4 P. 245 sub 5.

L'unità commerciale è occupata dalla famiglia dell'esecutato.

L'unità risulta essere conforme dal punto di vista urbanistico.

## LOTTO 6

### **Immobile "6": Lotto di terreno - Foglio n. 7, Particella 225**

Superficie del lotto: 140,00 mq

Valore di riferimento unitario(arrotondato): euro 188.900,000

Detrazione dei costi eventuali a carico dell'acquirente (costi per sanatorie, accatastamenti, spese condominiali arretrate ecc.): -.

**Prezzo a base d'asta (arrotondato) € 188.900,00  
(centoottantottomilanovecento/00)**

#### *Manifesto d'asta:*

Diritti di piena proprietà relativo ad un lotto di terreno con potenzialità edificatoria.

Il lotto di terreno si trova nel centro storico di Marano, zona alta di Cupra Marittima.

Il lotto ricade all'interno del piano di recupero del centro storico, con indicazioni di intervento descritte nella UMI 410.

Il lotto risulta essere libero.

#### **QUESITO 15**

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

Si allega copia di perizia redatta in conformità alla direttiva del garante della protezione dei dati personali (Allegato 12) nella quale viene omissivo qualsiasi riferimento alle generalità dei debitori e di qualsiasi soggetto terzo presente.

### QUESITO 16

Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato . rtf o word.zip;

Si allega check-list dei controlli effettuati (Allegato 1) e relativo foglio riassuntivo dei vari identificativi catastali dei beni periziati.

Il sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di **35** pagine e di n.14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto CTU inoltre dichiara di aver trattato i dati personali dei soggetti riportati nei fascicoli prelevati in cancelleria, e di quelli ritenuti indispensabili da prelevare negli uffici competenti, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 sulla privacy così come aggiornato dalla direttiva europea GDPR 679/2016 e D.Lgs. 101/2018, esclusivamente per lo scopo perseguito e comunque nel rigoroso rispetto delle istruzioni impartite dall'autorità giudiziaria.

### ELENCO ALLEGATI:

1. Check List
2. Foglio riassuntivo degli identificativi catastali periziati
3. Documentazione Fotografica
4. Documentazione urbanistica
5. Visura catastale degli immobili
6. Planimetrie catastali
7. Mappa catastale
8. Ispezioni ipotecarie
9. Note di trascrizione e iscrizione
10. Verbali dei sopralluoghi
11. Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio
12. Perizia in versione redatta in conformità alla direttiva del garante della protezione dei dati personali
13. Certificato di destinazione urbanistica del lotto rif. F.7 P.225
14. Ricevute invio perizia

Civitanova Marche, li 05.10.2020

Il Perito estimatore  
Ing. Gianni Pallotti