

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Domizia Perrone** dell'On.le Tribunale di Fermo.
Procedimento: Esecuzione Immobiliare n.142/2013 R.G.E.; Creditore Procedente:
.....; **Debitore Esecutato:**

Il sottoscritto Ing. Marco Marzoni, con studio tecnico professionale 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 8 marzo 2022 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e rispondere ai sottostanti quesiti. Il sopralluogo sugli immobili è avvenuto in data 27/07/2022 alla presenza del (.....) e in data 13/09/2022 alla presenza della (.....).

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

Proprietà per la quota 1/3

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 25 particella 107 sub 10 di comproprietà della signora costituito dalle seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano terzo e quarto** compreso in un fabbricato di civile abitazione, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 25 particella 107 sub 10, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 9, Superficie totale 233 mq (escluse aree scoperte 228 mq), rendita Euro 483,40; indirizzo Frazione Casette d'Ete, Via Dei Mille n.11; confina a nord con particella 105, ad est con Via Dei Mille, a sud particella 108, ovest particella 471.

LOTTO 2

Proprietà

Intero fabbricato con corte e locali ad uso deposito al piano terra, edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particella 80 sub 2-3-4 e frustolo di terreno al foglio di mappa 91 particella 347, di proprietà della signora costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Fabbricato al piano terra, primo e secondo** di civile abitazione di tipo rurale con corte perimetrale esterna, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 2, cat. A/2, classe 2 consistenza vani 7, rendita Euro 238,60, Superficie totale 163 mq (escluse aree scoperte 163 mq); indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

- **Locale ad uso deposito al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 3, cat. C/2, classe 4, consistenza 23 mq, rendita Euro 29,70, Superficie totale 25 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

- **Locale ad uso deposito al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, rendita

Euro 20,14, Superficie totale 27 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

- **Frustolo di terreno** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto terreni del Comune di Fermo al foglio 91 particella 347, qualità incolt. prod., classe 1, superficie catastale 285 mq (are 02.85), Reddito Dominale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,01; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 80, a sud particella 330, ad est particella 83.

LOTTO 3

Proprietà

Frustolo di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 170, superficie catastale 110 mq (are 01.10), proprietà di; reddito dominicale Euro 0,45, reddito agrario Euro 0,62, qualità seminativo arboreo, classe 3; confina a nord con particella 56, ad ovest particella 49, a sud particella 275, ad est particelle 51, 53 e 54.

LOTTO 4

Proprietà

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 68 della superficie complessiva mq 2.190 (are 21.90), proprietà di; reddito dominicale Euro 9,05, reddito agrario Euro 12,44; qualità seminativo, classe 3; confina a nord con particella 30, ad ovest particelle 69-75, a sud particella 365, ad est particella 38.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 365 della superficie complessiva mq 7.020 (are 70.20), proprietà di; reddito dominicale Euro 29,00, reddito agrario Euro 39,88; qualità seminativo arboreo, classe 3; confina a nord con particella 68, ad ovest particelle 75-77, a sud particella 366, ad est particella 362.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 152:

porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie complessiva mq 1.900 (are 19.00), reddito dominicale Euro 6,87, reddito agrario Euro 9,81,

porzione AB qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie complessiva mq 270 (are 02.70), reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 1,53,

Superficie complessiva totale mq 2.170 (are 21.70)

entrambe proprietà di; confina a nord con particelle 78-77, ad ovest particella 77, a sud particella 201, ad est particelle 345-78.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 345 della superficie complessiva mq 1.730 (are 17.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 10,27, reddito agrario Euro 10,72; qualità seminativo arboreo, classe 1; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 152, a sud particelle 201-330, ad est particella 80.

LOTTO 5

Proprietà

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 18 della superficie complessiva mq 14.200 (ha 1.42.00), proprietà di; reddito dominicale Euro 22,00, reddito agrario Euro 4,40; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 11-131, ad ovest particelle 10-104, a sud particelle 104-106-37, ad est particelle 272-34-168.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 272 della superficie complessiva mq 180 (are 1.80), proprietà di; reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 1,12; qualità seminativo arboreo, classe 2; confina a nord con particella 34, ad ovest particella 18, a sud particella 37, ad est particella 271.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 37 della superficie complessiva mq 2.920 (are 29.20), proprietà di; reddito dominicale Euro 4,52, reddito agrario Euro 0,90; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 271-272-18 ad ovest particella 106, a sud particelle 108-38, ad est particella 287.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 108 della superficie complessiva mq 1.530 (are 15.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 2,37, reddito agrario Euro 0,47; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particella 37, ad ovest particella 38, a sud particella 287, ad est particella 287.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 38 della superficie complessiva mq 5.645 (are 56.45), proprietà di; reddito dominicale Euro 8,75, reddito agrario Euro 1,75; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 106-30-37, ad ovest particella 68, a sud particella 362, ad est particella 108.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 287 della superficie complessiva mq 13.770 (ha 1.37.70), proprietà di; reddito dominicale Euro 21,33, reddito agrario Euro 4,27; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 108-36-37-271, ad ovest particelle 362, a sud particelle 187-56-170-49, ad est particella 36-295.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 362 della superficie complessiva mq 29.930 (ha 2.99.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 46,37, reddito agrario Euro 9,27; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particella 38, ad ovest particella 365, a sud particelle 363-364-343-337, ad est particelle 188-189-287.

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

Proprietà per la quota 1/3

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 25 particella 107 sub 10 di comproprietà della signora costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano terzo e quarto** compreso in un fabbricato di civile abitazione, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 25 particella 107 sub 10, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 9, Superficie totale 233 mq (escluse aree scoperte 228 mq), rendita Euro 483,40; indirizzo Frazione Casette d'Ete, Via Dei Mille n.11; confina a nord con particella 105, ad est con Via Dei Mille, a sud particella 108, ovest particella 471.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare risulta compresa in un fabbricato residenziale in cui risultano altre unità abitative, non condominiale, sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in Via Dei Mille n.11, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 25 particella 107, destinata a zona ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale.

La zona è centrale nella frazione Casette D'Ete, a nord del comune capoluogo, in prossimità, con accesso su strada comunale Via Dei Mille, che si dirama dalla principale Viale Cavour, in prossimità di Corso G. Garibaldi, presenti i principali servizi pubblici e alcuni negozi, con viabilità adeguata ad un piccolo centro residenziale, limitati spazi pubblici.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in cui le unità immobiliari sono comprese è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, con ingresso comune che, mediante vano scala interno, raggiunge i vari piani.

Il fabbricato presenta struttura su telaio in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde inclinate semplici, con manto in lastre di onduline e in parte in tegole marsigliesi. Risulta edificato in data immemorabile, nel 1974 risultano realizzate modifiche in copertura e prospettiche.

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

Il lotto ove insiste il fabbricato confina a nord con particella 105, ad est con Via Dei Mille, a sud particella 108, ad ovest particella 471.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E QUARTO

Appartamento di civile abitazione al piano terzo e quarto, foglio di mappa 25, particella 107, sub 10, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 9, rendita Euro 483,40.

Confina a nord con particella 105, ad est con Via Dei Mille, a sud particella 108, ovest particella 471.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo e quarto, si sviluppa su una Superficie totale 233 mq (escluse aree scoperte 228 mq) con balcone su ciascun piano.

L'accesso avviene dalla scala comune interna, internamente l'appartamento risulta suddiviso, al piano terzo in ingresso, cucina/pranzo, bagno, soggiorno, ripostiglio, locale tecnico, un balcone a nord, al piano quarto in disimpegno, bagno, cucina, due camere da letto ed un balcone a nord.

La costruzione risale a data immemorabile, nel 1974 risultano realizzate modifiche in copertura e prospettiche con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ulteriore ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nei bagni e nella zona cottura delle cucine dove sono rivestite in ceramica, il soffitto del ripostiglio in tavolato, i pavimenti sono in ceramica tranne nelle camere da letto in parquet e sulle scale in moquette. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno tranne quelle del ripostiglio e del soggiorno in vetro e legno, portoncino in legno tamburato, le finestre sono principalmente in legno, alcune in alluminio, serrandine in pvc, lucernario al piano quarto in legno. L'appartamento risulta dotato di due balconi, entrambi sul lato nord, uno su ciascun piano. Lo stato di manutenzione e conservazione interno dell'appartamento è buono.

LOTTO 2

Proprietà

Intero fabbricato con corte e locali ad uso deposito al piano terra, edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particella 80 sub 2-3-4 e frustolo di terreno al foglio di mappa 91 particella 347, di proprietà della signora costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Fabbricato al piano terra, primo e secondo** di civile abitazione di tipo rurale con corte perimetrale esterna, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 2, cat. A/2, classe 2 consistenza vani 7, rendita Euro 238,60, Superficie totale 163 mq (escluse aree scoperte 163 mq); indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

- **Locale ad uso deposito al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 3, cat. C/2, classe 4, consistenza 23 mq, rendita Euro 29,70, Superficie totale 25 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

- **Locale ad uso deposito al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, rendita Euro 20,14, Superficie totale 27 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

- **Frustolo di terreno** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto terreni del Comune di Fermo al foglio 91 particella 347, qualità incolt. prod., classe 1, superficie catastale 285 mq (are 02.85), Reddito Dominale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,01; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 80, a sud particella 330, ad est particella 83.

UBICAZIONE ZONA

Le quattro unità immobiliari risultano rispettivamente una corrispondente ad un intero fabbricato residenziale, le altre a due locali ad uso deposito, tutte comprese nella medesima corte corrispondente alla medesima particella catastale, infine un frustolo di terreno adiacente ad esse. Risultano situati nel Comune di Fermo (FM), in Contrada San Girolamo n.27, rispettivamente edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 91 particella 80, mentre il frustolo di terreno al foglio di mappa 91 particella 347, destinate entrambe a zona PGP Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP) e Aree Progetto.

La zona è rurale nella frazione San Girolamo, ad ovest del comune capoluogo, con accesso su strada comunale Contrada San Girolamo, che si dirama dalla prossima Strada Provinciale n.60, più distante raggiungibile anche dalla Strada Provinciale n.157, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile, di cui è costituita una delle unità immobiliari, è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra, con vari ingressi al piano terra, uno per ciascun locale presente, ed un ingresso che da accesso dal piano terra al vano scala interno che raggiunge i piani primo e secondo (soffitta).

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante di laterizio, solai in laterocemento, copertura a due falde inclinate, con manto in tegole marsigliesi. Risulta edificato in data immemorabile, nel 2017 risultano realizzati interventi di manutenzione straordinaria sulle murature (non strutturali), interventi di messa a norma degli impianti idrico, elettrico, sanitario e di riscaldamento.

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

Gli altri due immobili sono costituiti da locali ad uso deposito presenti rispettivamente ad est e sud-ovest del fabbricato, il primo con pareti e copertura in elementi prefabbricati in calcestruzzo, il secondo con telaio (travi e pilasti) in legno e onduline metalliche perimetrali ed in copertura, entrambi privi di qualsiasi finitura.

Il frustolo di terreno, su suolo pressoché pianeggiante, ricadente in un terreno incolto adiacente a quello del fabbricato, in parte il terreno risulta arido in parte con piante verdi da fusto.

Il lotto ove insistono le predette unità e frustolo di terreno confinano a nord con particella 78, ad est particella 83, a sud particella 330, ad ovest particella 345.

DESCRIZIONE DELLE UNITA IMMOBILIARI

FABBRICATO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

Intero fabbricato di tre piani fuori terra, al foglio 91 particella 80 sub 2, cat. A/2, classe 2 consistenza vani 7, rendita Euro 238,60, Superficie totale 163 mq (escluse aree scoperte 163 mq).

Confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347.

E' un'unica unità immobiliare di civile abitazione costituita da locali residenziali al piano terra, primo e secondo (soffitta), ed altri al piano terra ad uso ripostiglio/accessorio, si sviluppa su una Superficie totale 163 mq (escluse aree scoperte 163 mq), non sono presenti balconi.

Sono presenti vari ingressi al piano terra, uno per ciascun locale presente, ed un ingresso che da accesso al vano scala che raggiunge i piani primo e secondo. Al piano terra sono presenti cinque locali ripostiglio, un bagno, una cucina ed un soggiorno, al piano primo un bagno e tre camere, al piano secondo (soffitta) due ripostigli.

La costruzione risale a data immemorabile, nel 2017 risultano realizzati interventi di manutenzione straordinaria sulle murature (non strutturali), interventi di messa a norma degli impianti idrico, elettrico, sanitario e di riscaldamento, non risulta effettuata alcuna ulteriore ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nei bagni e nella zona cottura delle cucine dove sono rivestite in ceramica, il soffitto del vano scala in tavolato, i pavimenti sono in ceramica, i locali ripostiglio al piano terra sono al grezzo, privi di finiture con copertura in laterizio e travi varesi a vista. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburate, sugli ingressi al piano terra ci sono portoncini di vario tipo, in legno in alluminio e vetro, in ferro e vetro, in pvc e vetro. Manto di copertura del corpo principale (che raggiunge il secondo piano) manto in tegole marsigliesi, quelli dei locali al piano terra in onduline di fibrocemento. Le finestre sono in legno con persiane in alluminio, non sono presenti balconi. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente mediocre.

LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO TERRA

Locale ad uso deposito di un solo piano fuori terra, avente unico ingresso, con telaio (travi e pilasti) in legno e onduline metalliche perimetrali ed in copertura, privo di qualsiasi finitura, privo anche di finestre e porte, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 3, sub 3, cat. C/2, classe 4, consistenza 23 mq, rendita Euro 29,70, Superficie totale 25 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente scadente.

LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO TERRA

Locale ad uso deposito di un solo piano fuori terra, avente unico ingresso, con pareti e copertura in elementi prefabbricati in calcestruzzo, privo di qualsiasi finitura, pavimento al grezzo in battuto di cemento, ingresso con serrande in ferro e vetro a due ante, privo di finestre, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno,

catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, rendita Euro 20,14, Superficie totale 27 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 345, a sud particella 330, ad est particella 347. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente mediocre.

FRUSTOLO DI TERRENO

Posto in aderenza alla particella del fabbricato precedentemente descritto, ad est di esso, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto terreni del Comune di Fermo al foglio 91 particella 347, qualità incolt. prod., classe 1, superficie catastale 285 mq (are 02.85), Reddito Dominale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,01; indirizzo Contrada San Girolamo n.27; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 80, a sud particella 330, ad est particella 83.

E' ubicato su di un lato della corte privata dell'edificio precedentemente descritto, in parte il terreno risulta su suolo pressoché pianeggiante, ricadente in un terreno incolto adiacente a quello del fabbricato, in parte il terreno risulta arido in parte con piante verdi da fusto, si trova in sufficiente stato di conservazione.

LOTTO 3

Proprietà

Frustolo di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 170, superficie catastale 110 mq (are 01.10), proprietà di; reddito dominicale Euro 0,45, reddito agrario Euro 0,62, qualità seminativo arboreo, classe 3; confina a nord con particella 56, ad ovest particella 49, a sud particella 275, ad est particelle 51, 53 e 54.

UBICAZIONE ZONA

Il frustolo di terreno è sito nella frazione San Girolamo del Comune di Fermo, con accesso da strada comunale Contrada San Girolamo che si dirama dalla prossima Strada Provinciale n.60 (raggiungibile anche dalla Strada Provinciale n.157) attraverso una piccola corte privata, posto in adiacenza ad un edificio di civile abitazione, distinto al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particella 170, superficie catastale 110 mq (are 01.10). La zona è rurale con locali attività di tipo artigianale, ad ovest del comune capoluogo, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

L'appezzamento di terreno ha giacitura in lieve pendenza verso nord, non è attualmente coltivato ed è presente inerte superficiale, si trova in mediocre stato di conservazione; confina a nord con particella 56, ad ovest particella 49, a sud particella 275, ad est particelle 51, 53 e 54.

LOTTO 4

Proprietà

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 68 della superficie complessiva mq 2.190 (are 21.90), proprietà di; reddito dominicale Euro 9,05, reddito agrario Euro 12,44; qualità seminativo, classe 3; confina a nord con particella 30, ad ovest particelle 69-75, a sud particella 365, ad est particella 38.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 365 della superficie complessiva mq 7.020 (are 70.20), proprietà di; reddito dominicale Euro 29,00, reddito agrario Euro 39,88; qualità seminativo arboreo, classe 3; confina a nord con particella 68, ad ovest particelle 75-77, a sud particella 366, ad est particella 362.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 152:

porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie complessiva mq 1.900 (are 19.00), reddito dominicale Euro 6,87, reddito agrario Euro 9,81,

porzione AB qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie complessiva mq 270 (are 02.70), reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 1,53,

Superficie complessiva totale mq 2.170 (are 21.70)

entrambe proprietà di; confina a nord con particelle 78-77, ad ovest particella 77, a sud particella 201, ad est particelle 345-78.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 345 della superficie complessiva mq 1.730 (are 17.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 10,27, reddito agrario Euro 10,72; qualità seminativo arboreo, classe 1; confina a nord con particella 78, ad ovest particella 152, a sud particelle 201-330, ad est particella 80.

UBICAZIONE ZONA

L'appezzamento di terreno è sito nella frazione San Girolamo del Comune di Fermo, posto in adiacenza della corte di un edificio di civile destinato alla riabilitazione sanitaria, con accesso per le particelle 152 e 345 da strada comunale Contrada San Girolamo, per le particelle 365 e 68 da una strada secondaria che si dirama dalla strada comunale Contrada San Girolamo, quest'ultima raggiungibile dalla Strada Provinciale n.60 (e nelle vicinanze della Strada Provinciale n.157), distinto al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particelle 68-365-152-345, superficie catastale complessiva 13.110 mq. La zona è rurale con locali attività di tipo artigianale, ad ovest del comune capoluogo, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

L'appezzamento di terreno ha giacitura sul versante sud in lieve pendenza mentre in quello nord in media pendenza, non è attualmente coltivato, si trova in buono stato di conservazione; confina a nord con particella 30, ad ovest particelle 69-75-77, a sud particelle 201-330, ad est particelle 38, 362 e 80.

LOTTO 5

Proprietà

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 18 della superficie complessiva mq 14.200 (ha 1.42.00), proprietà di; reddito dominicale Euro 22,00, reddito agrario Euro 4,40; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 11-131, ad ovest particelle 10-104, a sud particelle 104-106-37, ad est particelle 272-34-168.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 272 della superficie complessiva mq 180 (are 1.80), proprietà di; reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 1,12; qualità seminativo arboreo, classe 2; confina a nord con particella 34, ad ovest particella 18, a sud particella 37, ad est particella 271.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 37 della superficie complessiva mq 2.920 (are 29.20), proprietà di; reddito dominicale Euro 4,52, reddito agrario Euro 0,90; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 271-272-18 ad ovest particella 106, a sud particelle 108-38, ad est particella 287.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 108 della superficie complessiva mq 1.530 (are 15.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 2,37, reddito agrario Euro 0,47; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particella 37, ad ovest particella 38, a sud particella 287, ad est particella 287.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 38 della superficie complessiva mq 5.645 (are 56.45), proprietà di; reddito dominicale Euro 8,75, reddito agrario Euro 1,75; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 106-30-37, ad ovest particella 68, a sud particella 362, ad est particella 108.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 287 della superficie complessiva mq 13.770 (ha 1.37.70), proprietà di; reddito dominicale Euro 21,33, reddito agrario Euro 4,27; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particelle 108-36-37-271, ad ovest particelle 362, a sud particelle 187-56-170-49, ad est particella 36-295.

Appezzamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 362 della superficie complessiva mq 29.930 (ha 2.99.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 46,37, reddito agrario Euro 9,27; qualità bosco alto, classe U; confina a nord con particella 38, ad ovest particella 365, a sud particelle 363-364-343-337, ad est particelle 188-189-287.

UBICAZIONE ZONA

L'appezzamento di terreno è sito nella frazione San Girolamo del Comune di Fermo, posto in zona agricola, con accesso da strada comunale Contrada San Girolamo, raggiungibile dalla Strada Provinciale n.60 (e nelle vicinanze della Strada Provinciale n.157), distinto al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particelle 18-272-37-108-38-287-362, superficie catastale complessiva 68.175 mq. La zona è rurale con locali attività di tipo artigianale, ad ovest del comune capoluogo, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

L'apezzamento di terreno ha giacitura sul versante nord in media pendenza, non è attualmente coltivato, sono presenti alberi da fusto, si trova in buono stato di conservazione; confina a nord con particella 11, ad ovest particelle 365-68-30-106-104-10, a sud particelle 49-56-187-363-337-364, ad est particelle 168-34-271-36-295.

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.

Gli immobili precedentemente descritti, oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, risultano realizzati presumibilmente:

- appartamento al piano terzo e quarto, Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 25 particella 107 sub 10 (LOTTO 1) intorno agli anni 1950;
- fabbricato al piano terra, primo e secondo, Comune di Fermo, foglio 91 particella 80 sub 2 (LOTTO 2) intorno agli anni 1930/1940.

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.

Per gli immobili precedentemente descritti, con data di inizio delle costruzioni presuntiva anteriore al 2 settembre 1967, sono state accertate le seguenti autorizzazioni:

LOTTO 1

Proprietà per la quota 1/3

Appartamento al piano terzo e quarto, Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 25 particella 107 sub 10 (LOTTO 1):

Licenza edilizia per esecuzione lavori edili, rilasciata dal Comune con prot. n.8608 del 14/10/1974, seguente alla richiesta di nulla osta dei F.lli per "copertura di un terrazzo e modifica dei prospetti" del 13/09/1974, approvato dalla Commissione Edilizia il 25/09/1974.

In data 09/06/1975 i F.lli chiedono l'esame della Commissione Edilizia per "sopraelevare e restaurare una copertura", in data 13/06/1975 il progetto viene respinto (parere contrario) per "mancanza del conteggio per stabilire rapporto superficie volume, non si rilevano le distanze dai confini".

Domanda in sanatoria (condono) prot. n.05886 del 03/05/1986 a nome dei F.lli per "ampliamento del secondo piano" (ultimazione nel 1974) e successivamente per "realizzazione di una mansarda" (ultimazione nel 1976). Per questa domanda il Comune riferisce che non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria.

Non risulta presente l'agibilità.

Per l'appartamento al piano terzo e quarto, allo stato dei luoghi (data di sopralluogo), risultano le seguenti difformità dalle concessioni edilizie comunali:

- difformità prospettiche;
- difformità volumetriche per assenza di rilascio di concessione in sanatoria da parte del Comune;
- difformità distributive interne.

Si precisa che, per le difformità poc'anzi elencate, le planimetrie catastali risultano conformi.

Costo per le asseverazioni per il raggiungimento della agibilità 800,00 + iva e cnpaia

Costo per la sanatoria della variazione prospettica e volumetrica di 2.500,00 + iva e cnpaia

Costo conseguimento titolo in sanatoria indicativamente (alla data del sopralluogo e secondo quanto riferito non formalmente dall'ufficio tecnico comunale) pari ad € 6.500,00.

LOTTO 2

Proprietà

Fabbricato al piano terra, primo e secondo, Comune di Fermo, foglio 91 particella 80 sub 2 (LOTTO 2): C.I.L.A. prot. n.35794 del 25/07/2017, pratica 515/17, presentata dalla Sig.ra "Manutenzione straordinaria di murature ed impiantistica".

L'intero immobile è stato realizzato presumibilmente intorno agli anni 1930/1940, quindi anteriormente al 1967, non risultano difformità dalle planimetrie catastali.

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

Per la destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente perizia, precedentemente indicati, risulta quanto segue.

LOTTO 1

- Area individuata catastalmente (Comune di Sant'Elpidio a Mare) al foglio 25 particella 107: "ZTI Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.)", "Perimetro degli ambiti da sottoporre a piano di recupero (art. 19 N.T.A.)"

LOTTO 2

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particelle 80-347: "PGP Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP) (art. 61 nt) e Aree Progetto (da art. 76 N.T.A. ad art. 135 N.T.A.)", "Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico - architettonico e ambientale (art. 33 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)" e "Ambito di tutela dei crinali (art. 29 N.T.A.)".

LOTTO 3

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 170: "D2 Tessuto prevalentemente produttivo di completamento (D2) (art.70 N.T.A.)" e "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)".

LOTTO 4

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 68: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico - architettonico e ambientale (art. 33 N.T.A.)", rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (porzione nord della particella) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)".

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 365: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico - architettonico e ambientale (art. 33 N.T.A.)", in parte (porzione nord della particella per più della metà della stessa) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (porzione sud della particella per più della metà della stessa) "Ambito di tutela dei crinali (art. 29 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)".

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 152: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico - architettonico e ambientale (art. 33 N.T.A.)", "Ambito di tutela dei crinali (art. 29 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)".

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 345: in parte (porzione nord della particella per circa la metà della stessa) "PGP Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP) (art. 61 N.T.A.) e Aree Progetto (da art. 76 nt ad art. 135 N.T.A.)" in parte (porzione sud della particella per circa la metà della stessa) "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse

storico - architettonico e ambientale (art. 33 N.T.A.)", "Ambito di tutela dei crinali (art. 29 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)".

LOTTO 5

- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 18: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in parte (limitata porzione della particella ad ovest della stessa) "Ambito di tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 28 N.T.A.)", in parte (tre porzioni separate della particella per circa la metà della stessa) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 272: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 37: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in parte (porzione est della particella per circa la metà della stessa) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (due porzioni separate della particella per una limitata porzione della stessa) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 108: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in parte (porzione est della particella per una porzione limitata della stessa) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in gran parte (per la quasi totalità della particella) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 38: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in gran parte (per la quasi totalità della particella) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (tre porzioni separate della particella per una limitata porzione della stessa) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 287: in gran parte (per la quasi totalità della particella) "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)" e per la parte rimanente "D2 Tessuto prevalentemente produttivo di completamento (D2) (art. 70 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in parte (due porzioni separate della particella per quasi la metà della stessa) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (due porzioni separate della particella per una limitata porzione della stessa) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)", in parte (porzione modesta della particella a sud della stessa) "Ambito di tutela dei crinali (art. 29 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 38: "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in gran parte (per la quasi totalità della particella) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (tre porzioni separate della particella per una limitata porzione della stessa) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)".
- Area individuata catastalmente (Comune di Fermo) al foglio 91 particella 362: in parte (circa la metà della particella porzione nord della stessa) "AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 N.T.A.)" nella restante parte (l'altra metà della particella porzione sud della stessa) "V Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco (V) (art. 42 nt) e Aree Progetto (da art. 76 nt ad art. 135 nt)", "Aree a rischio archeologico (art. 34 N.T.A.)", in parte (circa la metà della particella porzione nord della stessa) rischio frane moderato "R1P2 PAI (art. 11 L.R. 25/05/1999 n.13) Rischio Moderato (R1_P2)", in parte (due porzioni separate della particella per limitate porzioni della stessa) "Ambito di tutela dei versanti (art. 30 N.T.A.)", in parte (circa la metà della particella porzione sud-ovest della stessa) "Ambiti di tutela integrale di edifici di elevato interesse storico - architettonico e ambientale (art. 33 N.T.A.)", in parte (circa poco più della metà della particella porzione sud della stessa) "Ambito di tutela dei crinali (art. 29 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 e Comune di Fermo, certificato notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari) e risultano come indicati nel precedente quesito n.1.

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 simile 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.4999, Registro particolare n.3379, del 09/07/2013) parte eseguita era unica intestataria dei beni di cui ai lotti 2-3-4-5 precedentemente descritti nella presente relazione peritale, mentre per il restante bene di cui al lotto 1, risultano altri comproprietari, ma tenuto conto delle caratteristiche organiche, della sua consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene che lo stesso non possa essere divisibile per la quota in titolarità dell'esecutato.

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, indicando l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.

I beni immobili oggetto del presente procedimento e precedentemente descritti nella presente relazione peritale, sono risultati di proprietà dell'esecutata Sig.ra (lotto 1 per la quota pari ad 1/3 della proprietà e lotti 2-3-4-5 per la piena proprietà), dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome dell'esecutata nel ventennio risultano sinteticamente le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/08/1989 - Registro Particolare 3819 Registro Generale 5256
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/02/1991 - Registro Particolare 1464 Registro Generale 1777
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/1992 - Registro Particolare 5230 Registro Generale 7347
Pubblico ufficiale PIERGIORGIO MOSCETTA Repertorio 17621 del 09/11/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FERMO(FM)
SOGGETTO VENDITORE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/1995 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 2614
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 71321 del 03/04/1995
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE(FM)
SOGGETTO CESSIONARIO
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/09/1995 - Registro Particolare 3837 Registro Generale 5139
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 36/185 del 22/05/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE(FM)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/1995 - Registro Particolare 4132 Registro Generale 5646

Pubblico ufficiale IACOPINI ADRIANO Repertorio 86118 del 21/09/1995

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in FERMO(FM)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/1995 - Registro Particolare 4133 Registro Generale 5647

Pubblico ufficiale IACOPINI ADRIANO Repertorio 86118 del 21/09/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/1998 - Registro Particolare 2671 Registro Generale 3830

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 50112 del 23/06/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/1998 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 6834

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 51070 del 26/10/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO VENDITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/1999 - Registro Particolare 448 Registro Generale 2168

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 52238 del 23/03/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 183 del 26/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/08/1999 - Registro Particolare 4041 Registro Generale 6191

Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 122314/13108 del 23/07/1999

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE(FM)

12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/2001 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 1909

Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 108234 del 10/03/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

13. ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2006 - Registro Particolare 2658 Registro Generale 12076

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 6291/1947 del 28/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1942 del 16/12/2009 (ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

2. Annotazione n. 273 del 05/03/2013 (ATTO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2009 - Registro Particolare 2280 Registro Generale 10203

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 74088/10423 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

15. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2011 - Registro Particolare 206 Registro Generale 1076

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 147/2011 del 03/02/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(FM), SANT'ELPIDIO A MARE(FM)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1607 del 15/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2011 - Registro Particolare 5431 Registro Generale 8725
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 33354/11789 del 11/11/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO VENDITORE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2013 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4000

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1069 del 19/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(FM), SANT'ELPIDIO A MARE(FM)

SOGGETTO DEBITORE

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2013 - Registro Particolare 3379 Registro Generale 4999

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 1317/2013 del 05/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FERMO(FM), SANT'ELPIDIO A MARE(FM)

A seguito di accertamenti non si è riscontrata la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione né l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

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.

Gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (primo semestre 2023), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti:

LOTTO 1

- Appartamento al piano terzo e quarto (foglio 25 particella 107 sub 10) 720,00 €/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori:

- Appartamento al piano terzo e quarto 228 mq x 720,00 €/mq = € 164.160,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 164.000,00 (diconsi euro centosessantaquattromila virgola zero).

Pertanto la quota pari ad 1/3 della piena proprietà (quota corrispondente all'esecutata) in cifra tonda risulta pari a

€ 54.600,00 (diconsi euro cinquantaquattromilaseicento virgola zero).

Tale importo non è comprensivo dei costi per le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche (agibilità immobile, sanatoria per difformità prospettica e oneri comunali), i quali si stimano in complessivi 9.800,00 € oltre ad iva e cnpaia.

LOTTO 2

- Fabbricato al piano terra, primo e secondo (soffitta) (foglio 91 particella 80 sub 2)	790,00	€/mq
- Locale ad uso deposito al piano terra (foglio 91 particella 80 sub 3)	350,00	€/mq
- Locale ad uso deposito al piano terra (foglio 91 particella 80 sub 4)	470,00	€/mq
- Frustolo di terreno (foglio 91 particella 347)	2,200	€/mq

In questo modo si ottengono i seguenti rispettivi valori (piena proprietà):

- Fabbricato al piano terra, primo e secondo (soffitta)	163 mq x	790,00 €/mq = €	128.770,00
- Locale ad uso deposito al piano terra	25 mq x	350,00 €/mq = €	8.750,00
- Locale ad uso deposito al piano terra	27 mq x	460,00 €/mq = €	12.420,00
- Frustolo di terreno	285 mq x	2,20 €/mq = €	627,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale degli immobili in cifra tonda pari a **€ 150.500,00 (diconsi euro centocinquantamilacinquecento virgola zero).**

LOTTO 3

- Frustolo di terreno (foglio 91 particella 170)	5,50	€/mq
--	------	------

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- Frustolo di terreno	110 mq x	5,50 €/mq = €	605,00
-----------------------------	----------	---------------	--------

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale degli immobili in cifra tonda pari a **€ 600,00 (diconsi euro seicento virgola zero).**

LOTTO 4

- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 68)	1,52	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 365)	2,10	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 152)	1,58	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 345)	2,1	€/mq

In questo modo si ottengono i seguenti rispettivi valori (piena proprietà):

- Appezamento di terreno	2.190 mq x	1,52 €/mq = €	3.328,80
- Appezamento di terreno	7.020 mq x	2,10 €/mq = €	14.742,00
- Appezamento di terreno	2.170 mq x	1,58 €/mq = €	3.428,60
- Appezamento di terreno	1.730 mq x	2,10 €/mq = €	3.633,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale degli immobili in cifra tonda pari a **€ 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila virgola zero).**

LOTTO 5

- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 18)	0,68	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 272)	2,10	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 37)	0,68	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 108)	0,68	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 38)	0,68	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 287)	0,68	€/mq
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 362)	850,00	€/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- Appezamento di terreno	14200 mq x	0,68 €/mq = €	9.656,00
- Appezamento di terreno	180 mq x	2,10 €/mq = €	378,00
- Appezamento di terreno	2920 mq x	0,68 €/mq = €	1.985,60
- Appezamento di terreno	1530 mq x	0,68 €/mq = €	1.040,40
- Appezamento di terreno	5645 mq x	0,68 €/mq = €	3.838,60
- Appezamento di terreno	13770 mq x	0,68 €/mq = €	9.363,60
- Appezamento di terreno	29930 mq x	0,68 €/mq = €	20.352,40

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale degli immobili in cifra tonda pari a **€ 46.600,00 (diconsi euro quarantaseimilaseicento virgola zero)**.

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; in ogni caso nella formazione dei lotti occorrerà tenere distinti i beni indivisi da quelli di piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza di motivi.

LOTTO 1

Proprietà per la quota 1/3

- Appartamento al piano terzo e quarto (foglio 25 particella 107 sub 10) superficie totale 228 mq.
Il lotto ove insiste la predetta unità confina a nord con particella 105, ad est con Via Dei Mille, a sud particella 108, ovest particella 471.

Il valore venale dell'immobile in cifra tonda è pari a **€ 164.000,00 (diconsi euro centosessantaquattromila virgola zero)**, nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio, **la quota pari ad 1/3 della piena proprietà (quota corrispondente all'esecutata) in cifra tonda risulta pari a € 54.600,00 (diconsi euro cinquantaquattromilaseicento virgola zero)**. **Tale importo non è comprensivo dei costi per le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche (agibilità immobile, sanatoria per difformità prospettica e oneri comunali), i quali si stimano in complessivi 9.800,00 € oltre ad iva e cnpaia.**

LOTTO 2

Proprietà

- Fabbricato al piano terra, primo e secondo (soffitta) (foglio 91 particella 80 sub 2) superficie totale 163 mq;
- Locale ad uso deposito al piano terra (foglio 91 particella 80 sub 3) superficie totale 25 mq;
- Locale ad uso deposito al piano terra (foglio 91 particella 80 sub 4) superficie totale 27 mq;
- Frustolo di terreno (foglio 91 particella 347) superficie totale 285 mq.

Il lotto ove insistono le predette unità e frustolo di terreno confinano a nord con particella 78, ad est particella 83, a sud particella 330, ad ovest particella 345.

Il valore venale degli immobili in cifra tonda è pari a

€ 150.500,00 (diconsi euro centocinquantamilacinquecento virgola zero).

LOTTO 3

Proprietà

- Frustolo di terreno (foglio 91 particella 170) superficie totale 110 mq.

Il lotto ove insiste la predetta unità confina a nord con particella 56, ad ovest particella 49, a sud particella 275, ad est particelle 51, 53 e 54.

Il valore venale dell'immobile in cifra tonda è pari a

€ 600,00 (diconsi euro seicento virgola zero).

LOTTO 4

Proprietà

- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 68) superficie totale 2.190 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 365) superficie totale 7.020 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 152) superficie totale 2.170 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 345) superficie totale 1.730 mq;

Il lotto ove insistono le predette unità confinano a nord con particella 30, ad ovest particelle 69-75-77, a sud particelle 201-330, ad est particelle 38, 362 e 80.

Il valore venale degli immobili in cifra tonda è pari a

€ 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila virgola zero).

LOTTO 5

Proprietà

- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 18) superficie totale 14.200 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 272) superficie totale 180 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 37) superficie totale 2.920 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 108) superficie totale 1.530 mq;
- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 38) superficie totale 5.645 mq;

- Appezamento di terreno (foglio 91 particella 287) superficie totale 1.770 mq;
 - Appezamento di terreno (foglio 91 particella 362) superficie totale 29.930 mq;
- Il lotto ove insistono le predette unità confinano a nord con particella 11, ad ovest particelle 365-68-30-106-104-10, a sud particelle 49-56-187-363-337-364, ad est particelle 168-34-271-36-295.

Il valore venale degli immobili in cifra tonda è pari a

€ 46.600,00 (diconsi euro quarantaseimilaseicento virgola zero).

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

Al momento del sopralluogo gli immobili precedentemente descritti non risultavano occupati, sugli stessi immobili non risultano contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, non risultano in essere gravami pendenti di cui al presente quesito, né vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene poiché non risulta formalmente costituito alcun condominio.

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

I beni pignorati 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.

Alla presente perizia si allegano documentazione fotografica e planimetrie di tutti i beni immobili.

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.

LOTTO 1

Proprietà per la quota pari ad 1/3

L'unità immobiliare risulta compresa in un fabbricato residenziale in cui risultano altre unità abitative, non condominiale, sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in Via Dei Mille n.11, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 25 particella 107, destinata a zona ZTI - Tessuto prevalentemente artigianale e industriale, è così catastalmente censita:

- **Appartamento al piano terzo e quarto** compreso in un fabbricato di civile abitazione, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 25 particella 107 sub 10, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 9, Superficie totale 233 mq (escluse aree scoperte 228 mq), rendita Euro 483,40; indirizzo Frazione Casette d'Ete, Via Dei Mille n.11.

La zona è centrale nella frazione Casette D'Ete, a nord del comune capoluogo, in prossimità, con accesso su strada comunale Via Dei Mille, che si dirama dalla principale Viale Cavour, in prossimità di Corso G. Garibaldi,

presenti i principali servizi pubblici e alcuni negozi, con viabilità adeguata ad un piccolo centro residenziale, limitati spazi pubblici.

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

Il lotto ove insiste il fabbricato confina a nord con particella 105, ad est con Via Dei Mille, a sud particella 108, ad ovest particella 471.

L'accesso avviene dalla scala comune interna, internamente l'appartamento risulta suddiviso, al piano terzo in ingresso, cucina/pranzo, bagno, soggiorno, ripostiglio, locale tecnico, un balcone a nord, al piano quarto in disimpegno, bagno, cucina, due camere da letto ed un balcone a nord.

La costruzione risale a data immemorabile, nel 1974 risultano realizzate modifiche in copertura e prospettiche con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ulteriore ristrutturazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione interno dell'appartamento è buono.

Al momento del sopralluogo l'immobile precedentemente descritto non risulta occupato, sullo stesso immobile non risultano contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, non risultano in essere gravami pendenti, né vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene poiché non risulta formalmente costituito alcun condominio.

Il valore venale dell'immobile in cifra tonda è pari a **€ 164.000,00 (diconsi euro centosessantaquattromila virgola zero)**, nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio, **la quota pari ad 1/3 della piena proprietà (quota corrispondente all'esecutata) in cifra tonda risulta pari a € 54.600,00 (diconsi euro cinquantaquattromilaseicento virgola zero).** **Tale importo non è comprensivo dei costi per le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche (agibilità immobile, sanatoria per difformità prospettica e oneri comunali), i quali si stimano in complessivi 9.800,00 € oltre ad iva e cnpaia.**

LOTTO 2

Piena proprietà

Le quattro unità immobiliari risultano rispettivamente una corrispondente ad un intero fabbricato residenziale, le altre a due locali ad uso deposito, tutte comprese nella medesima corte corrispondente alla medesima particella catastale, infine un frustolo di terreno adiacente ad esse. Risultano situati nel Comune di Fermo (FM), in Contrada San Girolamo n.27, rispettivamente edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 91 particella 80, mentre il frustolo di terreno al foglio di mappa 91 particella 347, destinate entrambe a zona PGP Parchi e giardini privati di interesse storico-ambientale (PGP) e Aree Progetto, sono così catastalmente censiti:

- **Fabbricato al piano terra, primo e secondo** di civile abitazione di tipo rurale con corte perimetrale esterna, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 2, cat. A/2, classe 2 consistenza vani 7, rendita Euro 238,60, Superficie totale 163 mq (escluse aree scoperte 163 mq); indirizzo Contrada San Girolamo n.27;

- **Locale ad uso deposito al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 3, cat. C/2, classe 4, consistenza 23 mq, rendita Euro 29,70, Superficie totale 25 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27;

- **Locale ad uso deposito al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 91 particella 80 sub 4, cat. C/2, classe 3, consistenza 26 mq, rendita Euro 20,14, Superficie totale 27 mq; indirizzo Contrada San Girolamo n.27;

- **Frustolo di terreno** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto terreni del Comune di Fermo al foglio 91 particella 347, qualità incolt. prod., classe 1, superficie catastale 285 mq (are 02.85), Reddito Dominale Euro 0,03, Reddito Agrario Euro 0,01; indirizzo Contrada San Girolamo n.27.

La zona è rurale nella frazione San Girolamo, ad ovest del comune capoluogo, con accesso su strada comunale Contrada San Girolamo, che si dirama dalla prossima Strada Provinciale n.60, più distante raggiungibile anche dalla Strada Provinciale n.157, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

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

Gli altri due immobili sono costituiti da locali ad uso deposito presenti rispettivamente ad est e sud-ovest del fabbricato, entrambi privi di qualsiasi finitura.

Il frustolo di terreno, su suolo pressoché pianeggiante, ricadente in un terreno incolto adiacente a quello del fabbricato, in parte il terreno risulta arido in parte con piante verdi da fusto.

Il lotto ove insistono le predette unità e frustolo di terreno confinano a nord con particella 78, ad est particella 83, a sud particella 330, ad ovest particella 345.

Sul fabbricato al piano terra, primo e (foglio 91 particella 80 sub 2) sono presenti vari ingressi al piano terra, uno per ciascun locale presente, ed un ingresso che da accesso al vano scala che raggiunge i piani primo e secondo. Al piano terra sono presenti cinque locali ripostiglio, un bagno, una cucina ed un soggiorno, al piano primo un bagno e tre camere, al piano secondo (soffitta) due ripostigli. La costruzione risale a data immemorabile, nel 2017 risultano realizzati interventi di manutenzione straordinaria sulle murature (non strutturali), interventi di messa a norma degli impianti idrico, elettrico, sanitario e di riscaldamento, non risulta effettuata alcuna ulteriore ristrutturazione. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente mediocre.

Il locale ad uso deposito di un solo piano fuori terra (foglio 91 particella 80 sub 3, sub 3) ha unico ingresso e la costruzione risale a data immemorabile. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente scadente.

Il locale ad uso deposito di un solo piano fuori terra (foglio 91 particella 80 sub 4) ha unico ingresso e la costruzione risale a data immemorabile. Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente mediocre.

Il frustolo di terreno (foglio 91 particella 347), è ubicato su di un lato della corte privata dell'edificio precedentemente descritto, di cui al presente lotto, in parte il terreno risulta su suolo pressoché pianeggiante, ricadente in un terreno incolto adiacente a quello del fabbricato, in parte il terreno risulta arido in parte con piante verdi da fusto, si trova in sufficiente stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo gli immobili precedentemente descritti non risultavano occupati, sugli stessi immobili non risultano contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

Il valore venale degli immobili in cifra tonda è pari a

€ 150.500,00 (diconsi euro centocinquantamilaquattrocento virgola zero).

LOTTO 3

Piena proprietà

Frustolo di terreno sito nella frazione San Girolamo del Comune di Fermo, con accesso da strada comunale Contrada San Girolamo che si dirama dalla prossima Strada Provinciale n.60 (raggiungibile anche dalla Strada Provinciale n.157) attraverso una piccola corte privata, posto in adiacenza ad un edificio di civile abitazione, destinato a zona D2 Tessuto prevalentemente produttivo di completamento, è così catastalmente censito:

Frustolo di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 170, superficie catastale 110 mq (are 01.10), proprietà di; reddito dominicale Euro 0,45, reddito agrario Euro 0,62, qualità seminativo arboreo, classe 3.

La zona è rurale con locali attività di tipo artigianale, ad ovest del comune capoluogo, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

L'appezzamento di terreno ha giacitura in lieve pendenza verso nord, non è attualmente coltivato ed è presente inerte superficiale, si trova in mediocre stato di conservazione; confina a nord con particella 56, ad ovest particella 49, a sud particella 275, ad est particelle 51, 53 e 54.

Al momento del sopralluogo l'immobile precedentemente descritto non risultava occupato, sullo stesso immobile non risultano contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

Il valore venale dell'immobile in cifra tonda è pari a

€ 600,00 (diconsi euro seicento virgola zero).

LOTTO 4

Piena proprietà

Appezzamento di terreno è sito nella frazione San Girolamo del Comune di Fermo, posto in adiacenza della corte di un edificio di civile destinato alla riabilitazione sanitaria, con accesso per le particelle 152 e 345 da strada comunale Contrada San Girolamo, per le particelle 365 e 68 da una strada secondaria che si dirama

dalla strada comunale Contrada San Girolamo, quest'ultima raggiungibile dalla Strada Provinciale n.60 (e nelle vicinanze della Strada Provinciale n.157), distinto al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particelle 68-365-152-345, superficie catastale complessiva 13.110 mq, destinato a AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, le cui unità sono così catastalmente censite:

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 68 della superficie complessiva mq 2.190 (are 21.90), proprietà di; reddito dominicale Euro 9,05, reddito agrario Euro 12,44; qualità seminativo, classe 3;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 365 della superficie complessiva mq 7.020 (are 70.20), proprietà di; reddito dominicale Euro 29,00, reddito agrario Euro 39,88; qualità seminativo arboreo, classe 3;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 152:
porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie complessiva mq 1.900 (are 19.00), reddito dominicale Euro 6,87, reddito agrario Euro 9,81,
porzione AB qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie complessiva mq 270 (are 02.70), reddito dominicale Euro 1,12, reddito agrario Euro 1,53,
Superficie complessiva totale mq 2.170 (are 21.70)
entrambe proprietà di;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 345 della superficie complessiva mq 1.730 (are 17.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 10,27, reddito agrario Euro 10,72; qualità seminativo arboreo, classe 1.

La zona è rurale con locali attività di tipo artigianale, ad ovest del comune capoluogo, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

L'appezzamento di terreno ha giacitura sul versante sud in lieve pendenza mentre in quello nord in media pendenza, non è attualmente coltivato, si trova in buono stato di conservazione; confina a nord con particella 30, ad ovest particelle 69-75-77, a sud particelle 201-330, ad est particelle 38, 362 e 80.

Al momento del sopralluogo gli immobili precedentemente descritti non risultavano occupati, sugli stessi immobili non risultano contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

Il valore venale degli immobili in cifra tonda è pari a

€ 25.000,00 (diconsi euro venticinquemila virgola zero).

LOTTO 5

Piena proprietà

Appezamento di terreno è sito nella frazione San Girolamo del Comune di Fermo, posto in zona agricola, con accesso da strada comunale Contrada San Girolamo, raggiungibile dalla Strada Provinciale n.60 (e nelle vicinanze della Strada Provinciale n.157), distinto al catasto terreni del Comune di Fermo al foglio di mappa 91 particelle 18-272-37-108-38-287-362, superficie catastale complessiva 68.175 mq, destinato a AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, le cui unità sono così catastalmente censite:

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 18 della superficie complessiva mq 14.200 (ha 1.42.00), proprietà di; reddito dominicale Euro 22,00, reddito agrario Euro 4,40; qualità bosco alto, classe U;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 272 della superficie complessiva mq 180 (are 1.80), proprietà di; reddito dominicale Euro 0,88, reddito agrario Euro 1,12; qualità seminativo arboreo, classe 2;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 37 della superficie complessiva mq 2.920 (are 29.20), proprietà di; reddito dominicale Euro 4,52, reddito agrario Euro 0,90; qualità bosco alto, classe U;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 108 della superficie

complessiva mq 1.530 (are 15.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 2,37, reddito agrario Euro 0,47; qualità bosco alto, classe U;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 38 della superficie complessiva mq 5.645 (are 56.45), proprietà di; reddito dominicale Euro 8,75, reddito agrario Euro 1,75; qualità bosco alto, classe U;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 287 della superficie complessiva mq 13.770 (ha 1.37.70), proprietà di; reddito dominicale Euro 21,33, reddito agrario Euro 4,27; qualità bosco alto, classe U;

Appezamento di terreno sito nel Comune di Fermo, Contrada San Girolamo distinto all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Fermo, catasto terreni al foglio 91 particella 362 della superficie complessiva mq 29.930 (ha 2.99.30), proprietà di; reddito dominicale Euro 46,37, reddito agrario Euro 9,27; qualità bosco alto, classe U.

La zona è rurale con locali attività di tipo artigianale, ad ovest del comune capoluogo, la zona risulta priva di servizi di vario genere, con viabilità adeguata ad una zona agricola.

L'appezamento di terreno ha giacitura sul versante nord in media pendenza, non è attualmente coltivato, sono presenti alberi da fusto, si trova in buono stato di conservazione; confina a nord con particella 11, ad ovest particelle 365-68-30-106-104-10, a sud particelle 49-56-187-363-337-364, ad est particelle 168-34-271-36-295.

Al momento del sopralluogo gli immobili precedentemente descritti non risultavano occupati, sugli stessi immobili non risultano contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

Il valore venale degli immobili in cifra tonda è pari a

€ 46.600,00 (diconsi euro quarantaseimilaseicento virgola zero).

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.

La presente perizia, costituita da n.20 (venti) pagine inclusa la presente, comprende i seguenti allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) visura ipotecaria, visure catastali, planimetrie e mappali;
- 4) stato civile-matrimonio;
- 5) pratiche edilizie.

Non si sono avute perizie di parte.

Codesto elaborato peritale è stato inviato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai debitori eseguiti a mezzo posta elettronica.

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 24/02/2023.

Il Perito