

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 125/2022

OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.

CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli

Porto Sant' Elpidio via n.



RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 125/2022 RGE

Premessa	pag.03
Quesiti formulati dal Giudice	pag.03
Operazioni peritali	pag.08
Esito alla Verifica preliminare	pag.09
Risposte ai quesiti	pag.11
Breve riepilogo e formazione lotti	pag.30



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 26/05/2023 nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 125 /2022 RGE .

CREDITORE PROCEDENTE : **DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)**

DEBITORE ESECUTATO :



il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

Controllo preliminare e QUESITI

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 26/05/2023 per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 125/2022 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito stimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

formula

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

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

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

oppure:

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

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

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348

e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) all'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;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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 1 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;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che



fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

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

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro 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;

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

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al



valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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;

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

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

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

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

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

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



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d’ Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità dei beni stessi; quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia,ecc,

In data 24/08/2023 , a seguito di precedente richiesta del sottoscritto CTU, l’ufficio tecnico del comune di Porto S. Elpidio concedeva appuntamento al fine di poter visionare la documentazione urbanistica ai fini di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di procedura. Veniva fornita elencazione di tutte le pratiche edilizie dalla originaria ad oggi, **tuttavia non veniva rinvenuta fisicamente la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici necessari per potersi esprimere sulla regolarità.**

In data 29/09/2023 veniva fissato il sopralluogo che si eseguiva in presenza del custode nominato avv. Giovanni Lanese Istituto Vendite Giudiziarie Marche; (All. n.05 : verbale di Sopralluogo).

In data 09/09/2023 si effettuava aggiornamento di ispezione ipotecaria presso l’ Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo (All.n. 08) dalla quale non emergono sull’immobile ulteriori gravami oltre a quelli già presenti in atti e le cui trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sono state riportate in risposta al quesito n.8.



VERIFICA PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

la certificazione risale sino ad atti (di acquisto derivativo od originario) trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica

Pertanto si allega la visura storica per immobile (All n. 02/b).

Giusta la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva

per l'identificazione dell'immobile sito in Porto Sant' Elpidio (FM) in via Solferino :

- **Abitazione di tipo civile piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, particella n.832, sub. 11, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,5vani,rendita € 307,29
- **Abitazione di tipo civile piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.832, sub. 12, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,0 vani,rendita € 263,39
- **Abitazione di tipo civile piano S1-1-2.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24,partic. n.832, sub. 03, Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48
- **Garage esterno piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24 ,particella n.832, sub. 05, Cat. C/6, classe 03 consistenza 27mq, rendita € 89,24



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

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

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

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio, dei seguenti certificati (All. n 07):

- 1) CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE (All. n 07.a)
- 2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (All. n 07.b)
- 3) ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, (All.n.07.c)
- 4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA(All. n 07.d)

dai quali si evince che il sig. **PISTOLESI EDOARDO** : **“Risulta VEDOVO ”**

(COME DA CERTIFICATO ANAGRAFICO RILASCIATO IN DATA 23/08/2023)



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1 :

1) all'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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo civile piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, particella n.832, sub. 11, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,5vani,rendita € 307,29
- **Abitazione di tipo civile piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.832, sub. 12, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,0 vani,rendita € 263,39
- **Abitazione di tipo civile piano S1-1-2.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24,partic. n.832, sub. 03, Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48
- **Garage esterno piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24 ,particella n.832, sub. 05, Cat. C/6, classe 03 consistenza 27mq, rendita € 89,24

Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti, (sulla corte comune recintata con accesso alla via pubblica Solferino al civ. 93) pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.

(All 01: estratto di mappa) (All 02: planimetria catastale)



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

PREMESSA : Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili **sub.11 , 12 e 3 (il sub 5 è esterno)** oggetto della procedura in oggetto, è stato realizzato con concessione edilizia originaria del **1974** e soggetto negli anni seguenti a successivi interventi edilizi (dettagliatamente elencati nel seguito) volti a modificare porzioni dello stesso ed a mutarne la destinazione d'uso del piano terra. Il fabbricato di tipo isolato è libero sui quattro lati e contornato da una corte privata recintata confinante sui lati nord e sud con altri lotti edificati, ad est sulla via pubblica Solferino ed a ovest con porzione di terreno dello stesso proprietario ma non oggetto di procedura. Privo di ascensore , di ornamenti o di elementi di pregio, è costituito da un piano seminterrato , da due piani fuori terra, rispettivamente il piano terra , il piano primo ed il secondo sottotetto. La copertura è a padiglione con la successiva realizzazione di due terrazze a tasca rispettivamente sulle falde sud e nord, e la presenza di impianto fotovoltaico sul lato sud. I piani sono collegati verticalmente da una scala interna (ad uso esclusivo del sub.n 3) , l'accesso al piano sotto strada avviene mediante scala interna. La struttura portante e sismoresistente verosimilmente appare di tipo misto; I solai sono in laterocemento e le facciate intonacate. L'immobile risulta in uno stato di conservazione buono/ normale. Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).

La corte su cui insiste il fabbricato principale ed il **garage esterno (sub. 5) ,** risulta accatastata come bene comune non censibile, è recintata e pianeggiante .
(all. “elaborato planimetrico” ed “elenco subalterni”).

- **SUB. N.03 : L'appartamento si articola al piano S1-1°-2°**

In dettaglio tramite porticato comune sul lato est all'ingresso si accede al vano scale dal quale si accede rispettivamente:

- **al piano primo sottostrada** mediante porta e scala angusta al locale **cantina** avente pianta rettangolare con dimensioni interne pari a 4,10n x 7,60m ed altezza pari a 2,20m , allo stato grezzo, privo di finiture, e dotato di impianto di illuminazione.
- **al piano primo dove è situato l'appartamento principale di circa 140mq** formato da ampi ambienti completi di tutti gli impianti e le finiture; in particolare dal vano scala (ad



uso esclusivo del sub.n 3) si accede all'ingresso, collegato ad un ampio soggiorno , alla cucina dotata di camino a legna ed annesso locale angolo cottura; L'ingresso è collegato ad un ulteriore corridoio che immette nella zona notte composta da tre ampie camere e da due bagni di cui una dotata di ampio antibagno. Il piano è inoltre servito da tre balconi di cui quello più ampio sul lato est,sud e piccolo ampliamento sull'angolo nord ; i restanti due a sud ed ovest. Infissi in legno doppio vetro e persiane in alluminio.

- **al piano secondo sottotetto circa 50mq** il cui spazio interno è organizzato come a formare una unità abitativa indipendente con ingresso / zona giorno, angolo cottura, bagno e due ambienti adibiti a camera da letto. Completano il sottotetto due piccole terrazze a tasca realizzate nelle falde di copertura.

L'immobile (sub. N.3) è dotato di tutte le finiture in buone/ottime condizioni (intonaci interni , pavimentazione, ecc.) ed impianti impianto elettrico e fotovoltaico, riscaldamento mediante corpi scaldanti tradizionali (termosifoni) ed acqua calda sanitaria mediante caldaia alimentata a gas metano. **Le utenze sono in comune con l'appartamento situato al piano terra (sub.12) che costituiva l'ufficio prima di mutare destinazione in civile abitazione. Lo stato di conservazione è normale / ottimo.**

- **SUB. N. 5 : Garage esterno con forno al piano terra** a pianta rettangolare avente dimensioni di circa 5m x 5m interne con annesso forno a legna sul lato nord per una superficie lorda complessiva pari a circa 27mq , altezza interna pari a 2,95m al colmo e 2,50m sui lati sud ed nord. Dotato di impianto elettrico ed idrico, è dotato di ampia porta basculante motorizzata sul lato est che ne permette l'accesso carrabile; dispone inoltre di una porta pedonale sul lato nord. Copertura a due falde . Risulta oggetto di condono (da verificare se sia stata rilasciata la concessione in sanatoria) e regolarmente accatastato .
- **SUB. N. 11 : L'appartamento posto al piano terra di circa 57 mq ,** costituito da un unico locale ingresso- zona giorno- angolo cottura, disimpegno che immette nel bagno ed in due camere dal letto; si presenta in buono stato generale , dotato di tutti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo con impianto a pavimento di recente realizzazione; Infissi e porte in legno ; Schermature solari mediante persiane esterne in alluminio. Le altezze interne sono di circa 2,87 m . **Le utenze sono indipendenti.**



Le finiture interne come intonaci e pavimentazioni si presentano in buono stato di conservazione ;

◆ **SUB. N.12 : Appartamento al piano terra di circa 56mq,**

costituito da un unico locale ingresso- zona giorno- angolo cottura, disimpegno che immette nella camera da letto e nel bagno; è dotato di tutte le finiture (intonaci interni , pavimentazione) ed impianti impianto elettrico, riscaldamento mediante corpi scaldanti tradizionali (termosifoni), acqua calda sanitaria mediante caldaia alimentata a gas metano. L'accesso avviene dall'esterno sul lato est sulla corte comune tramite ampio infisso vetrato ; dotato di infissi di recente realizzazione in legno con doppio vetro e persiane esterne in alluminio. **Le utenze del sub.12 sono in comune con l'immobile posto al piano primo (sub.03) in quanto il sub.12 costituiva l'ufficio prima di mutare destinazione in civile abitazione. Lo stato di conservazione è normale / ottimo Lo stato di conservazione è normale .**

Secondo l'Agenzia delle Entrate l'IVA è disciplinata dalla circolare del 28/06/2013 n.22.



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

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio , in data 24/08/2023 è stato fissato appuntamento durante il quale è stato fornito al sottoscritto CTU solo l'elenco di tutte le pratiche edilizie susseguites cronologicamente alla licenza originaria del 28/02/1974 tuttavia non veniva rinvenuto dal personale addetto il fascicolo cartaceo contenente gli elaborati grafici allegati alle sopraelencate pratiche edilizie, pertanto si resta in attesa che l'ufficio Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio ritrovi i fascicoli cartacei affinché il sottoscritto CTU possa esprimersi sulla conformità urbanistica degli immobili visionati durante il sopralluogo.

Dall'elenco della documentazione urbanistica fornito dall' ufficio tecnico del comune si evince che **la costruzione degli immobili oggetto di procedura è avvenuta successivamente al 02/09/1967 ; in particolare la costruzione del fabbricato originario è avvenuta con licenza edilizia originaria del 1974 con successivi interventi edilizi (elencati nella risposta al quesito successivo) . Relativamente al Garage esterno al piano T. foglio 24 , particella n. 832, sub. 05, Cat. C/6, risulta una richiesta di condono del 28/04/1986 .**

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 1 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;**



A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU, il comune di Porto Sant' Elpidio ha fornito la seguente lista di pratiche edilizie :

Stampa - Data: 24-08-2023 - 10:15:17

	stato	info	tipo	pratica	del	prot.	avente	rif.libero	adoz.	prov.	num.	ubicazione	zona	fabb.	oggetto
1	Aperta	Coll	SCIA	3017	03-08-17	27441						VIA SOLFE RINO 93			MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO U.I. AL PIANO TERRA DA DIREZIONALE A RESIDENZIALE, SENZA ESECUZIONE DI OPERE
2	Aperta	Coll	AGIBIL	3017	29-07-08	21818						VIA SOLFE RINO 93			TRASFORMAZIONE AD UFFICIO PORZIONE ED EL PIANO TERRA.
3	Aperta	Coll	PERM.C	3017	04-09-06	20278			05-03-07		799	VIA SOLFE RINO 93			REGOLRIZZAZIONE DIFORMITA' ALLA RECINZIONE, AMPLIAMENTO BALCONE E TRASFORMAZIONE AD UFFICIO PORZIONE EDEL PIANO TERRA.
4	Aperta	Coll	D.I.A.	3017	03-12-01	31974						VIA SOLFE RINO 93			MNANUTENZIONE STRAORDINARIA
5	Aperta	Dng	CONCES	3017	23-10-93	17213			23-04-94			VIA SOLFE RINO 93			VARIAZIONE DI DESTINAZIONE UNITA' IMMOBILIARE
6	Aperta	Coll	CONCES	3017	23-10-93	17213			04-03-95		3989	VIA SOLFE RINO 93			CAMBIO DI DESTINAZIONE PIANO TERRA
7	Aperta	Dng	CONCES	3017	27-08-92	11648			27-10-82		11648	VIA SOLFE RINO 93			COSTUIRE UIN LOCALE SEMINTERRATO
8	Aperta	Coll	AUTORI	3017	30-11-90	20109			08-02-91		1059	VIA SOLFE RINO 93			MODIFICA COPERTURA
9	Aperta	Coll	AUTORI	3017	30-11-90	20109			08-02-91		1059	VIA SOLFE RINO 93			MODIFICA SOTTOTETTO
10	Aperta	Coll	CONDON	3017	28-04-86	7184			06-05-92		382	VIA SOLFE RINO 93			COSTRUZIONE ACCESSORIO AD USO GARAGE E FORNO
11	Aperta	Coll	AGIBIL	3017	27-08-76	7645			02-05-79			VIA SOLFE RINO 93			COSTRUIRE UN VILLINO
12	Aperta	Coll	LICENZ	3017	10-05-75	3982			09-06-75		3848	VIA SOLFE RINO 93			MODIFICA FABBRICATO
13	Aperta	Dng	LICENZ	3017	21-10-74	10386			21-10-74			VIA SOLFE RINO 93			MODIFICA COPERTURA
14	Aperta	Coll	LICENZ	3017	30-04-74	5458			25-06-74		3562	VIA SOLFE RINO 93			COSTRUIRE UN VILLINO
15	Aperta	Dng	LICENZ	3017	28-02-74	2887			03-05-74			VIA SOLFE RINO 93			COSTRUIRE UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE



Relativamente al garage esterno (sub.5) risulta oggetto di richieste di condono L. 47/85 (N.B. da verificare se sia stata rilasciata la concessione in sanatoria) .

**Alla luce del sopralluogo effettuato in data 29/09/2023 e ~~sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla documentazione tecnico/urbanistica sopra elencata,~~
il sottoscritto CTU ha potuto constatare, relativamente agli immobili oggetto della procedura le seguenti difformità :**

- **Abitazione di tipo civile piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, particella n.832, sub. 11, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,5vani,rendita € 307,29
- **Abitazione di tipo civile piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.832, sub. 12, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,0 vani,rendita € 263,39
- **Abitazione di tipo civile piano S1-1-2.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24,partic. n.832, sub. 03, Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48
- **Garage esterno piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24 ,particella n.832, sub. 05, Cat. C/6, classe 03 consistenza 27mq, rendita € 89,24

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio non rinveniva fisicamente la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici allegati alle rispettive pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge e con eccezione della diversa distribuzione interna del sottotetto.

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

Nei beni oggetto di pignoramento non ci sono terreni per cui non si allega C.D.U

La corte (sub.) risulta accatastata come bene comune non censibile.



6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, 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;

Giusta la corrispondenza dei dati catastali sopra descritti per l'identificazione dell'immobile sito in Porto Sant' Elpidio (FM) alla via Solferino n.93:

- **Abitazione di tipo economico piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 24, particella n.832, sub. 11**, Cat. **A/2**, classe 04 consistenza 3,5vani,rendita € 307,29
- **Abitazione di tipo economico piano T.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 24, partic. n.832, sub. 12**, Cat. **A/2**, classe 04 consistenza 3,0 vani,rendita € 263,39
- **Abitazione di tipo economico piano S1-1-2.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 24,partic. n.832, sub. 03**, Cat. **A/2**, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48
- **Abitazione di tipo economico piano S1-1-2.** - distinta nel N.C.F. di detto Comune al **foglio 24 ,particella n.832, sub. 05**, Cat. **C/6**, classe 03 consistenza 27mq, rendita € 89,24

Le difformità riscontrate per diversa distribuzione interna del sottotetto non influiscono sulla identificazione del bene.

(Allegati n.01 estratto di mappa; 02 planimetria catastale ; 09 elenco subalterni ed elaborato planimetrico)



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

Alla data del _____ i beni sopra descritti **apparteneva** al _____
in virtù dei seguenti titoli , a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento.

I singoli immobili , essendo di esclusiva proprietà di _____ per la quota di 1/1, ed avendo autonomia funzionale non necessita di essere suddivisi e possono pertanto formare lotti separati .



8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Gli immobili della procedura in oggetto, intestati a [REDACTED] nato il 13/04/1959 a PORTO SANT'ELPIDIO (FM) per la piena proprietà dell'intero;

LA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - come sopra riportato – è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ; in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 10/11/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecuzione [REDACTED] a quota pari all'intero di nuda proprietà e la quota pari a 1/2 di usufrutto, a [REDACTED] M. Giberto l'11/12/1915, la quota pari a 1/4 di usufrutto, [REDACTED] nata a Fermo il 19/10/1921, la quota pari a 1/4 di usufrutto, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 03/07/1974 Numero di repertorio 188746 Notaio CARRIOLI GIUSEPPE di Porto Sant'Elpidio, trascritto il 16/07/1974 nn. 3637/2735 da potere di [REDACTED] O nato a Grottamare l' 01/11/1909

N.B.: ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 18/03/2004 in seguito alla morte di Pistolesi Pietro e in data 18/09/2005 in seguito alla morte di Vagni Adele,

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: (all.n.08 aggiornamento ispezione ipotecaria) :

ISCRIZIONE NN. 6103/1344 del 17/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/07/2009 Numero di repertorio 102674/11739 Notaio MOSCETTA P[ERGIORGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC)

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421

contro

[REDACTED] Nato il 13/04/1959 a PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Codice fiscale [REDACTED]



[REDACTED] Nato il 07/04/1978 a PORTO SAN GIORGIO (FM) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale E 350.000,00 Totale E
700.000,00 Durata 15 anni

Grava su Porto Sant'elpidio Foglio 24 Particella 832 Sub. 3 Particella 832 Sub. 5 Particella 832 Sub.
10 Particella 832 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 4872/878 del 28/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/04/2016 Numero di
repertorio 414/2016 emesso da TRIBUNALE Sede FERMO

A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 (Domicilio ipotecario
eletto VIA DELLA SAPIENZA N.20 C/O AVV M. PROIETTO),

contro

[REDACTED] Nato il 13/04/1959 a PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nato il 07/04/1978 a PORTO SAN GIORGIO (FM) Codice fiscale [REDACTED]

capitale E 53.555,84 Totale C 70.000,00

Grava su Sant' Elpidio A Mare Foglio 64 Particella 373 Sub. 3 Particella 373 Sub. 2, Sant' Elpidio
A Mare Foglio 64 Particella 294, Porto Sant' Elpidio Foglio 24 Particella 832 Sub. 3 Particella 832
Sub. 5 Particella 832 Sub. 10 Particella 832 Sub. 11, Porto Sant' Elpidio Foglio 24 Particella 905
Particella 908 .

TRASCRIZIONE NN. 9768/7325 del 10/11/2022

nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/10/2022 Numero di repertorio
1796 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Sede FERMO

A favore di ISEO SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268
(Richiedente: AVV. FABRIZIO PANZAVUOTA C.SO MAZZINI 156 ANCONA),

[REDACTED] Nato il 13/04/1959 a PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Porto Sant' Elpidio Foglio 24 Particella 832 Sub. 3, Particella 832
Sub. 5, Particella 832 Sub. 11, Particella 832 Sub. 12.



9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro 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;

Nel determinare il valore degli immobili pignorati sito in **via Solferino n.93.** del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al **Foglio 24 particella 832 sub.11-12-03-05**, il sottoscritto CTU nell'effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto del grado di completezza delle opere, dello **stato di conservazione e manutenzione**, nonché della vetustà, dell'ubicazione, delle sue caratteristiche e delle **destinazioni d'uso**, preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari, ritenuto il mercato poco vivace, si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall'Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di Porto Sant'Elpidio, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso, della vetustà e delle finiture presenti.

Trovandosi gli immobili oggetto di procedura in via Solferino n.93, a monte della S.S.16, la FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate è quella PERIFERICA / FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO del territorio del comune di Porto Sant' Elpidio, codice di zona D1.

Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento :





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

ⓘ Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquanova Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANTELPIDIO

Fascia/zona: Periferia/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	4,2	5,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1300	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1700	L	3,7	5	L
Autorimesse	NORMALE	640	850	L	1,8	2,5	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	790	1050	L	2,3	3,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	460	620	L	1,3	1,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	450	L	0,9	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	4,3	5,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Gli **immobili** della procedura in oggetto , siti in via Solferino n.93. del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al **Foglio 24 particella 832 sub.11-12-03-05** risultano in uno **stato di conservazione e manutenzione NORMALE** .

Considerata **la zona, periferica ed a monte della S.S.16** ma il **buono stato conservativo** degli immobili, nella tabella della banca dati di riferimento sopra riportata si ritiene di dover considerare lo stato conservativo **NORMALE**.

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d'uso , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :

LOTTO 1 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.03 via Solferino n.93 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano	sup. reale L		sup. comm.	coeff.	val. unitario	coeff	valore stima	
			m	m						m ²
3	CANTINA	S1	4,7	8,2	38,54	0,4	15,42	1.500,00 €	1,0	€ 23.124,00
3	ABITAZIONE	1	1	140	140,00	1,0	140,00	1.500,00 €	1,0	€ 210.000,00
3	BALC. EST	1	1	27	27,00	0,3	8,10	1.500,00 €	1,0	€ 12.150,00
3	BALC. OVEST	1	1	5,5	5,50	0,3	1,65	1.500,00 €	1,0	€ 2.475,00
3	BALC. SUD	1	1	5,5	5,50	0,3	1,65	1.500,00 €	1,0	€ 2.475,00
3	sottotetto	2	1	50	50,00	0,5	25,00	1.500,00 €	1,0	€ 37.500,00
3	TERRAZZA a tasca	2	1,65	3,5	5,78	0,3	1,73	1.500,00 €	1,0	€ 2.598,75
3	TERRAZZA a tasca	2	1,65	2,4	2,40	0,3	0,72	1.500,00 €	1,0	€ 1.080,00
TOT					274,72		194,27			€ 291.402,75

LOTTO 2 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 05 via Solferino n.93 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano	sup. reale L		sup. comm.	coeff.	val. unitario	coeff.	valore stima	
			m	m						m ²
5	GARAGE	T	1	27	27,00	0,5	16,00	1.500,00 €	1,0	€ 20.250,00
	con forno									€ 20.250,00

LOTTO 3 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 11 via Solferino n.93 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano	sup. reale L		sup. comm.	coeff.	val. unitario	coeff.	valore stima	
			m	m						m ²
11	abitazione	T	1	57	57,00	1,0	57,00	1.500,00 €	1,0	€ 85.500,00
										€ 85.500,00

LOTTO 4 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 12 via Solferino n.93 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano	sup. reale L		sup. comm.	coeff.	val. unitario	coeff.	valore stima	
			m	m						m ²
12	abitazione	T	1	56	56,00	1,0	56,00	1.500,00 €	1,0	€ 84.000,00
										€ 84.000,00

tot **481.152,75 €**

euro 481.152,75 (quattrocentottantunomilacentocinquantadue /75).



Sommando i valori sopra determinati per ciascun lotto costituente la procedura in oggetto ,
si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni che risulta essere pari a:

euro 481.152,75 (quattrocentottantunomilacentocinquantadue /75).

A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per le
eventuali regolarizzazione di eventuali difformità ;

**N.B.: Tuttavia poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio non rinveniva
fisicamente la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici allegati
alle rispettive pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio
urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità
urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie
catastali fatte salve le tolleranze di legge.**

**- Relativamente al garage esterno (sub.5) risulta oggetto di richieste di condono L. 47/85
(N.B. da verificare se sia stata rilasciata la concessione in sanatoria) .**

**- Relativamente alla porzione posta al piano secondo sottotetto del sub.03 , dovranno essere
detratti i costi presunti ed approssimativi per l'aggiornamento della planimetria catastale
della porzione sottotetto per diversa distribuzione interna. pari ad un costo stimato di euro
2.000,00 . Tale difformità non influisce sull'identificazione dell'immobile.**

Pertanto, per differenza si ottiene un valore complessivo di

euro 479.152,75

(euro quattrocentosettantanovemilacentocinquantdue/75).

I valori dei singoli lotti sono riportati nei brevi riepiloghi che seguono.

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 29/08/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



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

Come accennato nella risposta al quesito n.1 e n.7 , la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi – per mezzo della corte comune - dalla via Solferino n.93 , è tale da consentire la formazione di lotti distinti senza necessitare di frazionamento. (la corte, così' come il porticato, risultano accatastate come “ cortile comune” sulla planimetria catastale). La superficie ed il valore di ciascun lotto è riportato nella tabella precedente. I confini di ciascun immobile sono riportati nella risposta al quesito n.1 Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sui seguenti lotti / immobili sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Solferino n.93. :

LOTTO PRIMO –sub. 03 APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANI S1-1-2

Articolantesi ai piani S1-T-1°-2° sottotetto per una superficie lorda complessiva di circa 274mq ed una superficie commerciale di circa 194 mq distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.832, sub. 03, Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48
euro 291.402,75 (duecentonovantunomilaquattrocentodieci/75)

LOTTO SECONDO – sub. 05 GARAGE ESTERNO AL P. T. con forno sul lato nord

Di circa 27mq complessivi distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24 ,particella n.832, sub. 05, Cat. C/6, classe 03 consistenza 27 mq, rendita € 89,24
euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)

LOTTO TERZO – sub. 11 APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA

Di circa 57mq composto da ingresso/zona giorno/cottura , disimpegno , bagno e due camere e distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, particella n.832, sub. 11, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,5vani,rendita € 307,29
euro 85.500,00 (ottantacinquemila/00).

LOTTO QUARTO - sub. 12 APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA

Di circa 56mq composto da ingresso/zonagiorno/cottura,disimpegno ,bagno ed una camera, distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.832, sub. 12, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,0 vani,rendita € 263,39
euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00).



11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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;

Durante sopralluogo effettuato in data 29/08/2023 gli immobili risultavano occupati rispettivamente :

- **Il sub. 03 dal proprietario [REDACTED] dal figlio** (così come risultante nel Certificato di Stato di Famiglia, (All. n.07)
- **Il sub. 05 dal proprietario [REDACTED] dal figlio** (così come risultante nel Certificato di Stato di Famiglia, (All. n.07).
- **il sub. 11 locato a signora con due figli (di cui uno minore) con prima scadenza in data 30/10/2024 e con seconda scadenza in data 30/10/2028;**
- **il sub.12 locato ad una persona con contratto di affitto regolarmente stipulato con prima scadenza in data 31 dic. 2024 e seconda scadenza 31 dic 2023**

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

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.



BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 125/2022

CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

DEBITORE ESECUTATO : 

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO PRIMO –sub. 03

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Solferino n.93. :

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANI S1-1-2

Articolantesi ai piani S1-T-1°-2° sottotetto per una superficie lorda complessiva di circa 274mq ed una superficie commerciale di circa 194 mq distinto nel N.C.F. di detto Comune al **folio 24, partic. n.832, sub. 03, Cat. A/2, classe 04 consistenza 7,5 vani, rendita € 658,48**

euro 291.402,75 (duecentonovantunomilaquattrocentodie/75)

A tale valore di stima dovranno essere detratti i costi presunti ed approssimativi per l'aggiornamento della planimetria catastale della porzione sottotetto per diversa distribuzione interna. pari ad un costo di euro 2.000,00 . Tale difformità non influisce sull'identificazione dell'immobile. ; Pertanto, per differenza ed arrotondando si **ricava il valore di:**

Prezzo a base d'asta

euro 289.402,75

(euro duecentottantanovemilaquattrocentodie/75).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto
li 29/03/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO SECONDO – sub. 05

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Solferino n.93. :

GARAGE ESTERNO AL PIANO Terra con annesso forno sul lato nord

Di circa 27mq complessivi distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24 ,particella n.832, sub. 05, Cat. C/6, classe 03 consistenza 27 mq, rendita € 89,24

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio non rinveniva fisicamente la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici allegati alle rispettive pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Relativamente al garage esterno (sub.5) risulta oggetto di richieste di condono L. 47/85 (N.B. da verificare se sia stata rilasciata la concessione in sanatoria) .

Prezzo a base d'asta

euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto
li 29/03/2023

Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

DEBITORE ESECUTATO : 

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO TERZO – sub. 11

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Solferino n.93. :

APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA

Di circa 57mq composto da ingresso/zona giorno/cottura , disimpegno , bagno e due camere e distinto nel N.C.F. di detto Comune al

foglio 24, particella n.832, sub. 11, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,5vani,rendita € 307,29

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio non rinveniva fisicamente la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici allegati alle rispettive pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Prezzo a base d'asta

euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 29/08/2023

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO : [REDACTED]

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO QUARTO - sub. 12

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Solferino n.93. :

- APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE AL PIANO TERRA

Di circa 56mq composto da ingresso/zonagiorno/cottura,disimpegno ,bagno ed una camera, distinto nel N.C.F. di detto Comune al

foglio 24, partic. n.832, sub. 12, Cat. A/2, classe 04 consistenza 3,0 vani,rendita € 263,39

N.B.: poichè l'Uff. Urbanistica del Comune di Porto Sant'Elpidio non rinveniva fisicamente la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici allegati alle rispettive pratiche edilizie elencate nella precedente tabella fornita dallo stesso ufficio urbanistica, il sottoscritto CTU non può esprimersi completamente sulla regolarità urbanistica degli immobili, dei quali può tuttavia costatarne la rispondenza alle planimetrie catastali fatte salve le tolleranze di legge.

Prezzo a base d'asta

euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00).

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 29/8/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 125/2022

CREDITORE PROCEDENTE : DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

Contro

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 24 , particella n. 832)

Allegato 02– planimetrie catastali (foglio 24, particella n. 832, sub. 03-05-11-12-) e visura storica

Allegato 03A – ~~Permesso di Costruire~~ rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Allegato 03B : ~~condoni Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)~~

Allegato 04 – ~~elaborati grafici di progetto (architettonico)~~

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 29/08/2023

Allegato 06 – relazione fotografica del 29/08/2023

Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) , stato famiglia, matrimonio;

Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria

Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,

Allegato 11 - versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008

Allegato 12 – CHECK LIST

