



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

## Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

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

**Procedura Esecutiva R.G.E. n° 58/2021**

**Promossa da**

**Prelios Credit Solution S.p.a. (Mandataria di Sirio NPL S.r.l.)**

**Contro**



\*\*\*\*\*

**Giudice Esecutore**

**Dott.ssa Milena Palmisano**

**Esperto Estimatore Nominato**

**Geom. Patrizio Giorgetti**

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

**Relazione Tecnica Estimativa dei beni**

\*\*\*\*\*



## Premessa

Il sottoscritto **Geom. Patrizio Giorgetti**, nato a Fermo il 07.01.1978 e residente a Monte Urano (FM) in Contrada San Lorenzo al civico 30, con studio a Porto San Giorgio (FM) in Corso Giuseppe Garibaldi n° 243/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Fermo al n° 737; è stato incaricato dal **G.E. Dott.ssa Milena Palmisano** con Atto di Nomina del **03.03.2023**, con accettazione dell'incarico da parte dello scrivente in data 06.03.2023, nella Procedura Esecutiva n° **58/2021 R.G.E.**, promossa da **Prelios Credit Solution S.p.a. (Mandataria di Sirio NPL S.r.l.)**, contro la società [REDACTED]; a redigere la presente Relazione di Stima, relativamente agli immobili di proprietà della società [REDACTED] ubicati nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305.

Il sopralluogo presso gli immobili è stato effettuato in data 23 Maggio 2023 alla presenza del Custode, Istituto Vendite Giudiziarie "I.V.G.", nella figura dell'Avv. Lanese, nel quale non è stato rilevato lo stato di fatto degli immobili.

Premesso ciò lo scrivente procede ad elencare i quesiti posti dal Giudice Esecutore:

### Incarico Conferito dal Giudice Esecutore:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

**A** - 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 inidonei. 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:

- se la certificazione delle trascrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della 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 derivato od originario che sia stato trascritto in data succedente 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 derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**B** - 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 della certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato 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.

**C** - 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, 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

**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;



- 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 dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 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;
- 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, verifici 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, verifici, 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 dell'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;**
- 5 - ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;
- 6 - ad identificare catastalmente l'immobile, previa 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 catastale, 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 relazione e, in caso di oggettiva impossibilità ne indichi le ragioni ostative;



- 7 - ad 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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. 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;

- 12 - ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13 - ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14 - 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;
- 15 - 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 rilevare 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)*.

\*\*\*\*\*



## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### **A - Controllo della completezza documentale**

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue:

All'interno del fascicolo è presente il certificato notarile, del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, aggiornato ai venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento avvenuto nel 2021.

Alla data odierna risultano a carico degli immobili in oggetto dell'esecuzione, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

#### **• TRASCRIZIONI:**

- 01** - Trascrizione a Favore del 04.05.2001 / Registro Particolare 2081 / Registro Generale 2936 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 141533 del 07.04.2001 “Atto tra Vivi - Conferimento in Società”;
- 02** - Trascrizione a Favore del 04.06.2001 / Registro Particolare 2597 / Registro Generale 3706 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 142199 del 25.05.2001 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 03** - Trascrizione a Favore del 04.06.2001 / Registro Particolare 2598 / Registro Generale 3707 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 142199 del 25.05.2001 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 04** - Trascrizione Contro del 16.04.2003 / Registro Particolare 2178 / Registro Generale 3415 / Pubblico Ufficiale Dott. Nazzareno Cappelli / Repertorio 74837 del 20.03.2003 “Atto tra Vivi - Compravendita”;
- 05** - Trascrizione a Favore del 16.10.2019 / Registro Particolare 5699 / Registro Generale 7847 / Pubblico Ufficiale Dott. Angelo Busani / Repertorio 46383/21290 del 10.10.2019 “Atto tra Vivi - Cessione di Diritti reali a Titolo Oneroso”;
- 06** - Trascrizione Contro del 21.06.2021 / Registro Particolare 4066 / Registro Generale 5188 / Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo / Repertorio 759 del 19.05.2021 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”;
- 07** - Trascrizione Contro del 15.11.2021 / Registro Particolare 7335 / Registro Generale 9449 / Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo / Repertorio 1462 del 14.10.2021 “Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili”.



• **ISCRIZIONI:**

- 01** - Iscrizione Contro del 04.06.2021 / Registro Particolare 719 / Registro Generale 3708 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 142204 del 28.05.2001 / Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”;  
- Comunicazione n. 774 del 26.10.2015 di estinzione totale dell’obbligo avvenuta in data 07.08.2014;  
Cancellazione totale eseguita in data 28.10.2015.
- 02** - Iscrizione Contro del 25.01.2007 / Registro Particolare 219 / Registro Generale 1055 / Pubblico Ufficiale Dott. Antonio Testa / Repertorio 164271/17653 del 19.01.2007 / Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”;  
- Annotazione n. 721 del 01.08.2014 - “Contratto Modificato delle Condizioni di Mutuo”.
- 03** - Iscrizione Contro del 09.10.2009 / Registro Particolare 1908 / Registro Generale 8636 / Pubblico Ufficiale Dott. Cesare Vocaturo / Repertorio 9015/3067 del 08.10.2009 / Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario”.

*(Allegato H - Visure Ipotecarie)*

\*\*\*\*\*

**B - Controllo del deposito dei certificati catastali e dello stato civile**

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso quanto segue:

il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all’attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati per i vent’anni precedenti ed oltre.

*(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche)*

Per quanto riguarda la certificazione di matrimonio, non è stata presentata da parte del creditore, in quanto la parte eseguita è una Società di Capitali, la [REDACTED], e quindi il sottoscritto Geom. Patrizio Giorgetti ha provveduto ad allegare la visura camerale.

*(Allegato L - Visura Camerale a nome della Società Esecutata)*

\*\*\*\*\*





## REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI:

La perizia di stima viene redatta secondo quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come di seguito specificato:

### 1 - Identificazione dei beni:

Gli immobili in oggetto della presente stima, ancora intestati alla Società [REDAZIONE], risultano essere porzioni di un edificio ad uso industriale, sito in Via Vecchia Porto n° 1305 nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM). L'edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili ricade nella zona: "ZTI - Tessuto Prevalentemente Artigianale-Industriale - articolo 37 delle N.T.A.", nel P.R.G. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM). Gli Immobili sopra descritti sono identificati al foglio di mappa n° 52 particella n° 283 Sub 10-15-21-25-26-27, nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), il tutto individuabile alle coordinate 43°.233397 di latitudine Nord e 13°.705698 di longitudine Est.

I beni risultano essere confinanti con:

Il Sub 9 (Proprietà [REDAZIONE]), con i B.C.N.C. (Sub 17 e 22), con il Sub 18 (Proprietà [REDAZIONE]), con il Sub 19 (Proprietà [REDAZIONE]), con la Part.Illa 420 (Proprietà [REDAZIONE], [REDAZIONE], [REDAZIONE] e [REDAZIONE]), con la Part.Illa 484 (Proprietà [REDAZIONE]), con la part.Illa 603 (proprietà [REDAZIONE]), salvo altri.

*(Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area)*

*(Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 52 del Comune di Sant'Elpidio a Mare)*

*(Allegato C - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni)*

*(Allegato D - Planimetrie Catastali degli immobili)*

*(Allegato F - Stralcio del PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare con N.T.A.)*

\*\*\*\*\*

### 2 - Descrizione sommaria dei beni:

I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 58/2021, risultanti di proprietà della società [REDAZIONE], sono n° 3 (tre) laboratori, n° 1 (uno) garage, n° 1 (uno) magazzino, n° 1 (uno) locale ad uso uffici e n° 2 (due) B.C.N.C. di cui uno costituito dalla corte al livello del piano terra e l'altro consistente un ingresso sempre al piano terra a servizio dei Sub 25 e 26. Le unità immobiliare indicate fanno parte di un edificio ad uso artigianale-industriale edificato con orditura portante in c.a. e tamponatura in laterizio intonacata e tinteggiata. Gli immobili in oggetto identificati con i Sub 10-15-20-21-23-25-26-27 vengono di seguito descritti:



- **Sub 10:** Garage autonomo, staccato dal corpo di fabbrica principale, ricadente sul Sub 15 (corte), edificato con struttura prefabbricata in c.a. e tamponato con pannellatura sempre prefabbricata in c.a., che attualmente risulta crollato a seguito di evento franoso che ha coinvolto anche il vicino muro di recinzione e contenimento, e quindi allo stato attuale risulta un cumulo di macerie.
- **Sub 15:** trattasi della corte, identificata come Bene Comune non Censibile ai Sub 10-23-25-26 della Part.IIa 283, derivante dal frazionamento della precedente corte comune indicata al Sub 5, è sostanzialmente un'area parzialmente recintata dotata di cancello carrabile dislocato sul confine con il Sub 17 (B.C.N.C. a tutti i Sub della Part.IIa 283). Il Sub 15 oltre ad essere parzialmente recintato è dotato di pavimentazione in conglomerato bituminoso (asfalto), ed illuminazione.
- **Sub 20:** unità immobiliare ad uso magazzino posta al Piano 1° Seminterrato con accesso esterno dalla corte identificata al Sub 17, e collegato al piano sovrastante con scala interna, sempre identificata con il Sub 17. Il Sub 20 si presenta con infissi esterni in metallo con vetri singoli, pavimentazione prevalentemente in quarzo ad esclusione dei due locali più piccoli ad ovest dove la pavimentazione è in ceramica, pareti divisorie interne eseguite con pannellature mobili in legno multistrato con porte in tamburato di legno, impianto elettrico. Il Sub 20 presenta difformità relative alla distribuzione degli spazi interni e più precisamente: il locale indicato sulla planimetria catastale come locale di deposito, che dovrebbe essere diviso dal resto con ingresso esterno, risulta in sostanza tutto un ambiente con la restante porzione del Sub 20 ad esclusione di una piccola porzione che è stata staccata dal resto con una parete divisoria in cartongesso, inoltre sono presenti sul lato Est una porta d'ingresso ed una finestra che risultano assenti sia sulle planimetrie catastali sia su quelle depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare.
- **Sub 21:** porzione della Part.IIa 283 adibita ad Ufficio dislocata al Piano 1° Seminterrato con doppio accesso esterno dalla corte indicata con il Sub 17. Questa unità si presenta sostanzialmente per metà ristrutturata recentemente e per metà no. La porzione recentemente ristrutturata è dotata di pavimento in ceramica, controsoffitto isolato in fibra minerale, climatizzazione invernale ed estiva con pompe di calore, infissi esterni in alluminio con vetro termico, divisori in cartongesso e vetro, porte in legno tamburato laminate bianche. La porzione non ristrutturata, dove sono anche dislocati i servizi igienici, si presenta con pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato e alluminio, climatizzazione invernale ed estiva con vettilconvettori tipo fancoil, finestre in



alluminio a vetro singolo, tapparelle in PVC, porta d'ingresso in alluminio e vetro ed i bagni sono rivestiti in ceramica dotati di scaldacqua elettrico per l'acqua calda. In questo subalterno non sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e lo stato attuale.

- **Sub 23:** il subalterno 23 è un laboratorio al Piano Terra con accesso diretto dal Sub 15 (B.C.N.C. ai sub 10-23-25-26) che si presenta con pavimentazione in parte in quarzo ed in parte in ceramica, controsoffittatura in fibra minerale dove è alloggiato l'impianto di illuminazione, porte interne in PVC, finestre in metallo a vetro singolo ed inferriate, porta d'ingresso in alluminio e vetro termico dotata di serranda in metallo, doppi servizi igienici, climatizzazione invernale ed estiva con pompa di calore ed acqua calda sanitaria con boiler elettrico. Nel Sub 23 è stata aperta una porta che collega lo stesso ad una stanza che fa parte del Sub 25 e per l'esattezza la stanza di accesso di quest'ultimo dal Sub 27 (B.C.N.C. ai Sub 25 e 26), quindi anche in questo caso si rende necessaria una regolarizzazione ai fini urbanistici e catastali.
- **Sub 25:** laboratorio al Piano Terra con accesso diretto dal Sub 15 (B.C.N.C. ai sub 10-23-25-26) e dal Sub 27 (B.C.N.C. ai Sub 25 e 26), al cui interno non è stato possibile accedere in quanto in fase di sopralluogo non era presente il locatario, ma da quanto riferito dalla Sig.ra Bartoli Gabriella e da quanto appurato sul locale che è stato accorpato al Sub 23, presenta le stesse finiture del Sub 23, ovvero, pavimentazione in ceramica, controsoffittatura in fibra minerale, porta d'ingresso in alluminio con vetro termico, climatizzazione invernale ed estiva con pompa di calore, porte interne in PVC, finestre esterne in metallo con vetro singolo ed inferriate, rivestimento del WC in ceramica bianca e boiler elettrico per l'acqua calda. Come per il Sub 23 anche il Sub 25 risulta non conforme a quanto approvato in quanto mancante di una stanza accorpata al Sub 23 e quindi anche in questo caso si rende necessaria una regolarizzazione ai fini urbanistici e catastali.
- **Sub 26:** il Sub 26 è un laboratorio che costituisce la porzione più grande tra quelle in cui è suddivisa la part.lla 283, vi si accede tramite portone in metallo dal Sub 27 (B.C.N.C. ai Sub 25 e 26) ed dal Sub 15 (B.C.N.C. ai Sub 10-23-25-26) mite il terrazzo a livello. Il Sub 26 è collegato al sottostante Sub 20 tramite scala interna (Sub 17 B.C.N.C. ai Sub 9-18-19-20-21-26). Il Sub 26 si presenta con pavimentazione in quarzo, finestre in metallo a vetro singolo con inferriate, senza controsoffittatura e quindi con soffitta a volta allo stato grezzo, impianto di climatizzazione invernale ed estiva canalizzato, blocco bagni- spogliatoi con porte in PVC marroni, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Infine è presente un locale uffici



realizzato con pareti in cartongesso, controsoffittato con fibra minerale, pavimento in laminato finto parquet, porta in legno tamburato laminata bianca. Da quanto è stato rilevato questo sub non presenta difformità ad eccezione di un'errata rappresentazione grafica dell'accesso sul terrazzo esterno.

- **Sub 27:** come ampiamente detto ai punti precedenti, il Sub 27 è un Bene Comune Non Censibile ai Sub 25 e 26 e sostanzialmente è un atrio d'accesso ricadente all'interno della sagoma della part.lla 283, che si presenta con portone sezionale in metallo, pavimentazione in quarzo, controsoffitto in fibra minerale e dotato di impianto elettrico ed illuminazione. Tale Sub è utilizzato principalmente dal Sub 26, oltre che per accedere allo stesso, come spazio di carico e scarico.

*(Allegato C - Elaborati Planimetrici ed Elenco Sub dell'edificio dove ricade l'immobile)*

*(Allegato D - Planimetrie Catastali degli immobili)*

**La vendita immobiliare di tutti i beni sopra descritti non è soggetta ad IVA in quanto già trascorsi 5 anni sia dalla realizzazione che dall'ultima compravendita.**

\*\*\*\*\*

### **3 - Identificazione dell'anno di costruzione dei beni:**

L'edificio in cui ricadono gli immobili è stato edificato a partire dal 1975 dagli originali proprietari e successivamente è stato trasformato, ampliato, e ristrutturato internamente a partire dal 2002 fino ad oggi.

*(Allegato C - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare)*

\*\*\*\*\*

### **4 - Accertamento della regolarità edilizio/urbanistica dei beni:**

Dal controllo formale, a seguito dell'accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del comune di Sant'Elpidio a Mare è emerso quanto segue:

l'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto, nella sua originale destinazione, è stato edificato con Licenza Edilizia n° 2720 del 28.03.1975 e successiva Licenza Edilizia 3365 del 06.05.1976 (entrambi non reperibili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare), Concessione Edilizia in Sanatoria n° 191/96 del 01.10.1996 protocollo n° 10155 del 31.07.1986, Concessione Edilizia n° 9/2002 del 29.01.2022 protocollo n° 21437/2001, Concessione Edilizia n°9-a/2003 del 26.02.2003 protocollo n° 23498/2002, Permesso di Costruire n° 90/05 del 07.03.2005 protocollo n° 4668, Permesso di Costruire n° 63/07 del 29.05.2007 protocollo n° 3124/2007, Permesso di Costruire n° 90/09 del 24.09.2009 protocollo n° 12209/2009, S.C.I.A. protocollo n° 19498 del 12.08.2013, inoltre sono state reperite l'Autorizzazione di Abitabilità del 20.03.1979 e del 29.06.1981.

- 12 -



Dal sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari sono state riscontrate diverse piccole difformità, come indicate al punto 2, inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni del Sub 20 e modifiche prospettiche, diversa dimensione dei Sub 23 e 25 a seguito di accorpamento di porzione del Sub 25 al 23. Per regolarizzare quanto segue bisogna procedere con una S.C.I.A. in Sanatoria per il Sub 20 per modifiche prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni con un costo stimato di € 612,00 a titolo di sanzione e diritti di segreteria oltre ad € 50,00 come diritti per variazione catastale ed € 1.600,00 circa come spese tecniche comprensive di CAP ed IVA. Per i Sub 23 e 25 bisogna procedere con una S.C.I.A. in Sanatoria per Frazionamento e Fusione con un costo stimato di € 612,00 a titolo di sanzione e diritti di segreteria oltre ad € 100,00 come diritti per variazione catastale ed € 2.000,00 circa come spese tecniche comprensive di Cap ed IVA, precisando che tale spesa va divisa al 50% tra i Sub 23 e 25. Inoltre è stata riscontrata l'assenza dei relativi Attestati di Prestazione Energetica (APE) in tutti i vari subalterni, il cui costo di realizzazione è stato stimato in euro 200,00 circa per ogni unità immobiliare.

*(Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi Rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare)*

*(Allegato K - Ultime Planimetrie in Atti depositate al Comune di Sant'Elpidio a Mare)*

\*\*\*\*\*

**5 - Identificazione di eventuali terreni e certificato di destinazione urbanistica:**

I beni immobili in oggetto risultano essere n° 1 Garage, n° 1 Magazzino, n° 1 locale ad uso Uffici e n° 3 Laboratori oltre a 2 B.C.N.C.; quindi, non sono interessati terreni o porzioni di essi, o per meglio dire non sono interessati immobili censiti al Catasto Terreni, e quindi non si necessita l'acquisizione del relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

*(Allegato F - Stralcio del P.R.G. del comune di Sant'Elpidio a Mare con N.T.A.)*

\*\*\*\*\*

**6 - Identificazione catastale dei beni:**

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva con R.G.E. n° 58/2021, attualmente risultano essere censiti con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) - Via Strada Vecchia Porto n° 1299

Foglio n° 52 - Particella n° 283

Subalterno n° 10 - Categoria C/6 (Garage) - Classe 3 - Consistenza 27 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale mq 35 - Rendita Catastale € 48,41;

Subalterno n° 15 - Partita Speciale A - B.C.N.C. ai Sub 10-23-25-26 (Corte)



Subalterno n° 20 - Categoria C/2 (Magazzino) - Classe 2 - Consistenza 359 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale mq 388 - Rendita Catastale € 648,93;

Subalterno n° 21 - Categoria A/10 (Uffici) - Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale mq 216 - Rendita Catastale € 1.695,27;

Subalterno n° 23 - Categoria D/7 (Laboratorio) - Rendita Catastale € 744,00;

Subalterno n° 25 - Categoria D/7 (Laboratorio) - Rendita Catastale € 526,00;

Subalterno n° 26 - Categoria D/7 (Laboratorio) - Rendita Catastale € 2.080,00;

Subalterno n° 27 - **Partita Speciale A** - B.C.N.C. ai Sub 25 e 26 (Ingresso);

il tutto attualmente di Proprietà per la quota 1/1 della Società

con sede a Sant'Elpidio a Mare (FM) C.F. .

Si precisa che i Sub 10-23-25-26 godono dei diritti sul Bene Comune Non Censibile indicato al Sub 15 (corte), mentre i Sub 25 e 26 godono dei diritti sul Bene Comune Non Censibile indicato al Sub 27 (ingresso comune), inoltre i Sub 20 e 21 godono dei diritti sul Bene Comune Non Censibile indicato al Sub 17 (corte, scala esterna, scala interna).

*(Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche sugli immobili)*

Si precisa che i dati sopra indicati corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento del 2021.

\*\*\*\*\*

#### 7 - **Verifica della regolarità della proprietà e fattibilità della divisione dei beni:**

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento gli immobili risultavano regolarmente intestati alla società per la quota 1/1, a seguito dei titoli di provenienza di seguito elencati:

Atto di modifica di società da in stipulato dal Dott. Vocaturo Cesare in data 22/10/2008 Repertorio n° 8228, registrato in data 19/11/2008 al n° di Registrazione.

In merito alla fattibilità della divisione dei beni si precisa che allo stato attuale risultano essere 2 B.C.N.C., 1 garage, 1 magazzino, 1 ufficio e 3 laboratori tutti funzionalmente indipendenti, quindi è possibile vendere separatamente gli stessi ad esclusione dei 2 Beni Comuni Non Censibili, e si ritiene opportuno procedere con la creazione di n° 6 lotti di vendita.

\*\*\*\*\*



## 8 - Verifica dell'esatta provenienza dei beni:

Gli immobili in oggetto della procedura esecutiva con R.G.E. n° 58/2021 sono divenuti di proprietà della società [REDACTED] come già illustrato al punto precedente, a seguito del seguente atto:

Atto di modifica di società da [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] stipulato dal Dott. Vocaturo Cesare in data 22/10/2008 Repertorio n° 8228, registrato in data 19/11/2008 al n° di Registrazione.

La Società [REDACTED] aveva acquistato la piena proprietà 1/1 dei subalterni 6 e 7 (i sub 6 ed 7 insieme ai sub 3 e 8 hanno generato quelli oggi risultanti ed oggetto di pignoramento), a seguito di Atto di Conferimento in Società stipulato dal Dott. Testa Antonio in data 07/04/2001, registrato in data 04/05/2001 al Registro Generale n° 2936 - Registro Particolare n° 2081 - Repertorio n° 141533, dal Sig. [REDACTED].

La Società [REDACTED] aveva acquistato la piena proprietà 1/1 dei subalterni 3-8-10-15 (i sub 3 ed 8 insieme ai sub 6 e 7 hanno generato quelli oggi risultanti ed oggetto di pignoramento), a seguito di Atto di Compravendita tra Vivi stipulato dal Dott. Testa Antonio in data 25/05/2001, registrato in data 04/06/2001 al Registro Generale n° 2597 - Registro Particolare n° 3706 - Repertorio n° 142199, dal Sig. [REDACTED].

Altri ulteriori passaggi sono stati descritti dettagliatamente nel Certificato Notarile Depositato dal Creditore Procedente redatto dal Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

\*\*\*\*\*

## 9 - Determinazione del valore dei beni pignorati:

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, è stato applicato il criterio comparativo che tiene contemporaneamente conto del mercato immobiliare locale e delle condizioni al contorno, quali in particolare:

- Contesto urbanistico;
- Strutture portanti degli edifici;
- Prestazione energetica;
- Prestazione acustica;
- Dimensioni delle unità immobiliari;
- Finiture interne ed esterne;
- Dotazione e stato conservazione impianti;

Si precisa che per la stima sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Dati Osservatorio Immobiliare Italiano - Anno 2023 primo semestre;



- Dati del Borsino Immobiliare;  
(Allegato J - Valori OMI primo semestre 2023 e dati Borsino immobiliare riferiti al Comune di Sant'Elpidio a Mare)
- Studi professionali operanti nel territorio
- Agenzie immobiliari operanti nel settore e nel territorio
- Dati provenienti dal mercato immobiliare del comune di Sant'Elpidio a Mare.

Per quanto riguarda i fattori correttivi e le superfici commerciali sono stati determinati in accordo con quanto previsto dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, quale riferimento riconosciuto a livello nazionale nell'ambito delle valutazioni, dalle consuetudini delle compravendite immobiliari locali, dalle circolari del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in materia di Valutazioni Immobiliari e in funzione dell'esperienza e del mercato immobiliare del territorio. Il fattore Correttivo Globale è dato dal prodotto dei fattori correttivi parziali.

Alla luce di quanto sopra esposto, si va di seguito a Stimare il più probabile Valore degli Immobili (indicato con VI) ai fini della vendita:

**Determinazione del Valore degli Immobili (VI) al fine della vendita:**

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. il valore complessivo dell'immobile ai fini della vendita, a seguito di quanto precedentemente espresso, deve essere ricavato dalla somma del valore di mercato sottratte le spese a carico dell'acquirente, e può essere sintetizzato in:

$$VI = VM - S$$

- VI** = Valore dell'Immobile ai fini della vendita
- VM** = Valore di Mercato dell'Immobile
- S** = Spese a carico dell'acquirente di seguito elencate

---

Il valore di mercato degli immobili è determinabile secondo la seguente formula:

$$VM = QMU \times SCL \times FCG$$

Dove:

- VM** = Valore di Mercato dell'immobile
  - QMU** = Quotazione di Mercato Unitaria
  - SCL** = Superficie Commerciale Lorda
  - FCG** = Fattore di Correzione Globale
- 





**Calcolo del Valore di Mercato degli Immobili (VM), della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU) delle Superfici Commerciali Lorde (SCL) e del Fattore di Correzione Globale (FCG):**

**Determinazione della Quotazione di Mercato Unitaria (QMU):**

Da quanto sopra illustrato, i **valori unitari** di riferimento, ritenuti più congrui e rappresentativi, sono i seguenti:

<b>QMU1</b> - Foglio <b>52</b> - Part.IIa <b>283</b> Sub <b>10</b> - C/6 (Garage) =	<b>475,00</b> €/mq
<b>QMU2</b> - Foglio <b>52</b> - Part.IIa <b>283</b> Sub <b>20</b> - C/2 (Magazzino-Deposito) =	<b>450,00</b> €/mq
<b>QMU3</b> - Foglio <b>52</b> - Part.IIa <b>283</b> Sub <b>21</b> - A/10 (Uffici) =	<b>900,00</b> €/mq
<b>QMU4</b> - Foglio <b>52</b> - Part.IIa <b>283</b> Sub <b>23</b> - D/7 (Laboratorio) =	<b>500,00</b> €/mq
<b>QMU5</b> - Foglio <b>52</b> - Part.IIa <b>283</b> Sub <b>25</b> - D/7 (Laboratorio) =	<b>500,00</b> €/mq
<b>QMU6</b> - Foglio <b>52</b> - Part.IIa <b>283</b> Sub <b>26</b> - D/7 (Laboratorio) =	<b>500,00</b> €/mq

Si precisa che i Sub 15 e 27 risultano essere dei Beni Comuni Non Censibili e quindi non sono oggetto di vendita separata e quindi di valutazione.

**Calcolo Superfici Commerciali Lorde (SCL):**

Per la determinazione delle Superfici Commerciali Lorde si deve prendere in considerazione l'intero ingombro delle unità immobiliari, comprensive dell'intero ingombro delle pareti esterne libere, e della metà delle pareti confinanti con altri fabbricati e/o vani scala/ascensore/vani tecnici ecc.. Rilevate le superfici di riferimento si dovranno raggugliare per ottenere la superficie commerciale per destinazione omogenea, ovvero per quella predominante. Quindi, le superfici da raggugliare saranno le seguenti:

<b>Foglio 52 - Part.IIa 283 - Sub 10</b>	
Garage =	mql 35,65 x 100 % = 35,65 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL1) raggugliata</b>	<b>35,65 mql</b>
<b>Foglio 52 - Part.IIa 283 - Sub 20</b>	
Magazzino - Locali Deposito =	mql 387,55 x 100 % = 387,55 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL2) raggugliata</b>	<b>387,55 mql</b>
<b>Foglio 52 - Part.IIa 283 - Sub 21</b>	
Uffici =	mql 220,00 x 100 % = 220,00 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL3) raggugliata</b>	<b>220,00 mql</b>
<b>Foglio 52 - Part.IIa 283 - Sub 23</b>	
Laboratorio = *	mql 188,60 x 100 % = 188,60 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL4) raggugliata</b>	<b>188,60 mql</b>



**Foglio 52 - Part.IIa 283 - Sub 25**

Laboratorio = *	mql 146,40 x 100 % =	146,40 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL5) ragguagliata</b>		<b>146,40 mql</b>

**Foglio 52 - Part.IIa 283 - Sub 26**

Laboratorio =	mql 554,50 x 100 % =	554,50 mql
Terrazzo =	mql 47,70 x 50 % =	23,85 mql
<b>Totale Superficie Commerciale Lorda (SCL6) ragguagliata</b>		<b>578,35 mql</b>

\* Valori di Superficie riferiti allo Stato di Fatto degli Immobili

**Calcolo del Fattore Correttivo Globale (FCG):**

Per ottenere il Fattore Correttivo Globale, per ogni singolo subalterno, si è tenuto conto da quanto stabilito dal Codice per le Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, il valore scaturito nella tabella che segue, è il prodotto di tutti i fattori parziali:

**Foglio 52 - Particella 283 - Sub 10**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra)	1,00
Stato di Occupazione (Libero)	1,00
Stato di Conservazione (Pessimo - Crollato)	0,15
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG1)</b>	<b>0,15</b>

**Foglio 52 - Particella 283 - Sub 20**

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra - S1)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato con disdetta del canone di locazione)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Sud e Ovest)	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG2)</b>	<b>0,81</b>



## Foglio 52 - Particella 283 - Sub 21

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra - S1)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato con disdetta del canone di locazione)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Sud e Ovest ed Est)	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Riscaldamento (autonomo)	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG3)</b>	<b>0,81</b>

## Foglio 52 - Particella 283 - Sub 23

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato con disdetta del canone di locazione)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Nord e Ovest ed Est)	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Riscaldamento (autonomo)	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG4)</b>	<b>0,81</b>



## Foglio 52 - Particella 283 - Sub 25

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato con contratto non opponibile alla procedura)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Ovest - Est)	1,00
Luminosità degli ambienti	0,95
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	1,00
Impianti Tecnologici	1,00
Riscaldamento (autonomo)	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici (Singolo)	1,00
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG5)</b>	<b>0,73</b>

## Foglio 52 - Particella 283 - Sub 26

Caratteristiche Ambientali	1,00
Coefficiente di Piano (Terra)	1,00
Stato di Occupazione (Occupato con disdetta del canone di locazione)	1,00
Stato di Conservazione (Discreto)	0,95
Età edificio (oltre 40 anni)	0,90
Esposizione (Sud - Ovest - Est)	1,05
Luminosità degli ambienti	1,00
Parcheggio	1,00
Finiture Interne (Civili)	0,95
Impianti Tecnologici	1,00
Riscaldamento (autonomo)	1,00
Infissi Esterni	0,95
Infissi Interni	0,95
Servizi Igienici (Doppi)	1,05
<b>Fattore Correttivo Globale (FCG6)</b>	<b>0,81</b>

**Determinazione del Valore di Mercato degli Immobili:**

Ricapitolando quanto sopra elencato e descritto, il Valore di Mercato delle unità immobiliari scaturirà dal prodotto dei singoli coefficienti scaturiti:

**Sub 10 (Garage) \***

$$\text{VM1} = \text{QMU1 } 475,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL1 } 36,65 \text{ mql} \times \text{FCG1 } 0,15 = \text{€ } \underline{2.611,31}$$

(euro duemilaseicentoundici/31)

**Sub 20 (Magazzino)**

$$\text{VM2} = \text{QMU2 } 450,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL2 } 387,55 \text{ mql} \times \text{FCG } 0,81 = \text{€ } \underline{141.261,98}$$

(euro centoquarantunoduecentosessantuno/98)



**Sub 21 (Ufficio)**

$$\text{VM3} = \text{QMU3 } 900,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL3 } 220,00 \text{ mql} \times \text{FCG3 } 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 160.380,00}}$$

(euro centosessantamilatrecentottanta/00)

**Sub 23 (Laboratorio)**

$$\text{VM4} = \text{QMU4 } 500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL4 } 188,60 \text{ mql} \times \text{FCG4 } 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 76.383,00}}$$

(euro settantaseimilatrecentottantatre/00)

**Sub 25 (Laboratorio)**

$$\text{VM5} = \text{QMU5 } 500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL5 } 146,40 \text{ mql} \times \text{FCG5 } 0,73 = \underline{\underline{\text{€ } 53.436,00}}$$

(euro cinquatremilaquattrocentotrentasei/00)

**Sub 26 (Laboratorio)**

$$\text{VM6} = \text{QMU6 } 500,00 \text{ €/mq} \times \text{SCL6 } 578,35 \text{ mql} \times \text{FCG6 } 0,81 = \underline{\underline{\text{€ } 234.231,75}}$$

(euro duecentotrentaquattromiladuecentotrentuno/75)

\* Il Sub 10 in sostanza è stato valutato per la sola superficie dell'area che occupava.

**Calcolo delle spese a carico dell'acquirente**

Le spese a carico dell'acquirente (S) per questi immobili sono di eseguito elencate:

**Foglio 52 - Particella 283 - Sub 10**

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S1)</b>	<b>€ 200,00</b>

**Foglio 52 - Particella 283 - Sub 20**

Oblazioni diritti di segreteria e sanzione per SCIA in sanatoria	€ 612,00
Diritti di Registrazione presso competente U.T. per Variazione Catastale	€ 50,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima)	€ 1.600,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S2)</b>	<b>€ 2.462,00</b>

**Foglio 52 - Particella 283 - Sub 21**

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S3)</b>	<b>€ 200,00</b>

**Foglio 52 - Particella 283 - Sub 23**

Oblazioni diritti di segreteria e sanzione per SCIA in sanatoria x 50%	€ 306,00
Diritti di Registrazione presso competente U.T. per Variazione Catastale x 50%	€ 50,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima)	€ 1.000,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S4)</b>	<b>€ 1.556,00</b>



## Foglio 52 - Particella 283 - Sub 25

Oblazioni diritti di segreteria e sanzione per SCIA in sanatoria x 50%	€ 306,00
Diritti di Registrazione presso competente U.T. per Variazione Catastale x 50%	€ 50,00
Spese Tecniche Comprensive di IVA e CAP (stima)	€ 1.000,00
Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S5)</b>	<b>€ 1.556,00</b>

## Foglio 52 - Particella 283 - Sub 26

Spese Tecniche redazione APE comprensivo IVA e CAP (stima)	€ 200,00
<b>Totale Spese a carico dell'acquirente (S5)</b>	<b>€ 200,00</b>

Quindi il Valore degli Immobili ai fini della vendita sarà:

VIT1 = VMT1 2.611,31 € - S1 200,00 € = € 2.411,31  
(euro duemilaquattrocentoundici/31)

Arrotondamento a € **2.500,00**  
(euro duemilacinquecento/00)

VIT2 = VMT2 141.261,98 € - S2 2.462,00 € = € 138.799,98  
(euro centotrentottomilasettecentonovantanove/98)

Arrotondamento a € **139.000,00**  
(euro centotrentanovemila/00)

VIT3 = VMT3 160.380,00 € - S3 200,00 € = € 160.180,00  
(euro centosessantamilacentottanta/00)

Arrotondamento a € **160.000,00**  
(euro centosessantamila/00)

VIT4 = VMT4 76.383,00 € - S4 1.556,00 € = € 74.827,00  
(euro settantaquattromilaottocentoventisette/00)

Arrotondamento a € **75.000,00**  
(euro settantacinquemila/00)

VIT5 = VMT5 53.436,00 € - S5 1.556,00 € = € 51.880,00  
(euro cinquantunomilaottocentottanta/00)

Arrotondamento a € **52.000,00**  
(euro cinquantaduemila/00)

VIT6 = VMT6 234.231,75 € - S6 200,00 € = € 234.031,75  
(euro duecentotrentaquattromilatrentuno/75)

Arrotondamento a € **234.000,00**  
(euro duecentotrentaquattromila/00)



**VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI:**

**VT = VIT1 2.500 € + VIT2 139.000,00 € + VIT3 160.000,00 € + VIT4 75.000,00 € +  
+ VIT5 52.000,00 € + VIT6 234.000,00 € = € **662.500,00**  
(euro seicentosessantaduemilacinquecento/00)**

\*\*\*\*\*

**10 - Formazione dei Lotti:**

Premesso che gli immobili di cui alla procedura esecutiva con R.G.E. n° 58/2021 appartengono alla società [REDACTED] per la quota di 1/1, e che allo stato attuale, lo scrivente ritiene che sia giusto formare 6 lotti per la vendita denominati da “Lotto 1” fino a “Lotto 6” che vengono di seguito descritti:

**“LOTTO 1” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su Garage sito al Piano Terra, ricadente all’interno della corte di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. Il Garage, che vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15, misura mq1 36,65, ed attualmente risulta inagibile in quanto crollato. L’unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.Illa **283** - Sub **10** - Categoria **C/6** (Garage), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **2.500,00 €** (euro duemilacinquecento/00).

**“LOTTO 2” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su Magazzino / Deposito, posto al Piano Seminterrato, ricadente all’interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. Il Magazzino, che vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 17, misura mq1 387,55, e risulta suddiviso in 5 ambienti principali con doppio accesso dalla corte indicata al Sub 17. L’unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.Illa **283** - Sub **20** - Categoria **C/2** (Magazzini e Locali di Deposito), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **139.000,00 €** (euro centotrentanovemila/00).

**“LOTTO 3” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su unità immobiliare ad uso Ufficio, posta al Piano Seminterrato, ricadente all’interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L’unità ad uso ufficio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 17, ha una superficie complessiva di mq1 220,00 e risulta suddivisa in: ingresso/sala attesa, reception, 4 uffici, disimpegno e locali WC. L’unità immobiliare descritta è censita al



Foglio **52** - Part.IIa **283** - Sub **21** - Categoria **A/10** (Uffici), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **160.000,00 €** (euro centosessantamila/00).

---

**“LOTTO 4” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su unità immobiliare ad uso Laboratorio, posta al Piano Terra, ricadente all’interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L’unità ad uso Laboratorio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15 “corte” e vi si accede direttamente dalla stessa, ha una superficie complessiva, allo stato di fatto, di mq 188,60 e risulta suddivisa in: laboratorio, disimpegno, 2 uffici, 2 locali WC ed un locale di deposito. L’unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.IIa **283** - Sub **23** - Categoria **D/7** (Fabbricati Industriali), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **75.000,00 €** (euro settantacinquemila/00).

---

**“LOTTO 5” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su unità immobiliare ad uso Laboratorio, posta al Piano Terra, ricadente all’interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L’unità ad uso Laboratorio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15 “corte” e sul Sub 27 “ingresso comune”, e vi si accede direttamente dalla stessa o dal Bene Comune, ha una superficie complessiva, allo stato di fatto, di mq 146,40 e risulta suddivisa in: ingresso e sala attesa, laboratorio, disimpegno, 1 ufficio e 1 locale WC. L’unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.IIa **283** - Sub **25** - Categoria **D/7** (Fabbricati Industriali), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **52.000,00 €** (euro cinquantaduemila/00).

---

**“LOTTO 6” - Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1** su unità immobiliare ad uso Laboratorio, posta al Piano Terra, ricadente all’interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant’Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L’unità ad uso Laboratorio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15 “corte” e sul sub 27 “ingresso comune” da dove si accede, ha una superficie complessiva di mq 578,35 e risulta suddivisa in: ampio spazio ad uso laboratorio, 1 ufficio, 1 spogliatoio e 2 locali WC. L’unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.IIa **283** - Sub **26** - Categoria **D/7** (Fabbricati Industriali), nel V.C.E.U. del comune di Sant’Elpidio a Mare





(FM), ed è stata valutata, al netto dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, complessivamente **234.000,00 €** (euro duecentotrentaquattromila/00).

**Si precisa che i lotti sopra indicati sono quelli facilmente individuabili allo stato di fatto del complesso immobiliare.**

\*\*\*\*\*

**11 - Verifica dello stato di possesso del bene:**

Attualmente tutti gli immobili, ad esclusione del Sub 10, sopra descritti risultano locati e/o utilizzati dalla società esecutata, e nella fattispecie:

Sub 20 Magazzino - Utilizzato dalla ditta esecutata [REDACTED];

Sub 21 Uffici - Utilizzato dalla ditta esecutata [REDACTED];

Sub 23 Laboratorio - Locato alla ditta [REDACTED] a seguito di Contratto di Locazione registrato in data 23/03/2007 aggiornato in data 27/01/2014 e successivamente modificato in data 01/07/2019, per il quale il custode IV.G. Marche S.r.l. ha inviato disdetta dello stesso in data 11/07/2023;

Sub 25 Laboratorio - Locato al Sig. [REDACTED] in data 01/06/2022 quindi non opponibile alla procedura esecutiva del 2021;

Sub 26 Laboratorio - Locato alla ditta [REDACTED] in data 01/02/2010 e rinnovato fino al 31/12/2022, per il quale il custode IV.G. Marche S.r.l. ha inviato disdetta dello stesso in data 11/07/2023.

*(Allegato N - Copia dei Contratti di Locazione con disdette inviate dal custode giudiziario)*

\*\*\*\*\*

**12 - Accertamento di eventuali procedure espropriative in corso:**

Da quanto potuto accertare l'immobile in oggetto non risulta soggetto a procedure espropriative, da parte di nessun ente per pubblica utilità.

\*\*\*\*\*



**13 - Redazione delle planimetrie e documentazione fotografica:**

Si allega alla presente Planimetrie in scala 1:100 redatte dallo scrivente riportanti le difformità riscontrate. Oltre alle planimetrie precedentemente indicate, viene allegata esaustiva documentazione fotografica.

*(Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili)*

*(Allegato M - Planimetrie Redatte dal CTU con Indicazione Difformità Riscontrate)*

\*\*\*\*\*

**14 - Deposito separata descrizione del Lotti:**

Si deposita, separatamente alla presente, una succinta descrizione dei lotti individuati, denominati “Manifesto d’Asta da Lotto 1 a Lotto 6”, con indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima scaturito, la consistenza ed il contesto in cui ricadono gli immobili.

\*\*\*\*\*

**15 - Deposito separata relazione ai sensi della direttiva del Garante della Privacy:**

La presente relazione è stata depositata, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Fermo, in due copie di cui una omettendo le indicazioni relative ai dati personali delle parti e di eventuali terzi, in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008). Copia della relazione è stata spedita a mezzo PEC sia ai Creditori che alla società esecutata proprietaria dei beni.

\*\*\*\*\*

**16 - ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co.c.p.c.**

In merito al punto 16 si precisa che la relativa Check List è stata compilata dal Custode incaricato ovvero dall’Istituto Vendite Giudiziarie Marche “I.V.G.”.

\*\*\*\*\*

**Tanto si doveva in evasione dell’incarico ricevuto**

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

Porto San Giorgio li 09.11.2023

Il C.T.U.  
Geom. Patrizio Giorgetti



Si Allegano alla presente:

- Allegato A - Immagine Satellitare dell'Area dove ricadono gli immobili in oggetto;
- Allegato B - Stralcio del Foglio di Mappa n° 52 scala 1:2.000 del comune di Sant'Elpidio a Mare dove ricadono gli immobili.;
- Allegato C - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell'edificio dove ricadono gli immobili;
- Allegato D - Planimetrie Catastali scala 1:200 del Sub 10-20-21-23-25-26;
- Allegato E - Visure Catastali Attuali e Storiche deli immobili;
- Allegato F - Stralcio del P.R.G. Vigente del Comune di Sant'Elpidio a Mare con N.T.A.;
- Allegato G - Copia dei Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- Allegato H - Visure Ipotecarie;
- Allegato I - Rilievo Fotografico degli immobili;
- Allegato J - Valori O.M.I. 1° semestre 2023 e Valori Borsino Immobiliare di riferimento per il Comune di Sant'Elpidio a Mare;
- Allegato K - Ultime Planimetrie in Atti depositate presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare dei sub 10-20-21-23-25-26;
- Allegato L - Visura Camera della società eseguita;
- Allegato M - Planimetrie Redatte dal CTU con Indicazione delle Difformità;
- Allegato N - Copia Contratti di Locazione con disdette inviate dal custode giudiziario.

**Porto San Giorgio li 09.11.2023**

Il C.T.U.  
**Geom. Patrizio Giorgetti**

