



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. Imm. R.G. n. 55/2020

PROMOSSA DA: **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (Mandataria di Purple SPV S.r.l.)**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI
SITI IN SANT'ELPIDIO A MARE (FM), VIA CELESTE nn. 37 e 15**

**AGGIORNATA E MODIFICATA A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO
DEL G.E. IN DATA 26/09/2023**

Da considerarsi integralmente sostitutiva della precedente.

Con provvedimento del 10/02/2023, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Milena Palmisano nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternesi Meloni, domiciliato in Servigliano - Via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 55/2020 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 27/06/2023. Ricevuto e accettato in data 20/02/2023 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e urbanistica.

In data 09/05/2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili oggetto di stima censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al **Fg. 60 – Part. 465 – Sub. 41 (rimessa), Sub. 42 (rimessa) e Sub. 46 (immobile ad uso commerciale)**, come riportato nelle visure catastali allegate (Allegato B). Si è dato inizio alle operazioni peritali alle ore 16:00 (Allegato E). Presente al momento del sopralluogo sul posto con lo scrivente il sig. OMISSIS (esecutato e proprietario esclusivo degli immobili oggetto di tale perizia), il quale è rimasto in loco sino al termine del sopralluogo comprensivo dei rilievi fotografici e delle misurazioni del fabbricato, terminatosi alle ore 17:00.

Raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico–descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, “*esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione 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 inidonei*” in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): “*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 CATASTALE

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio – Catasto Fabbricati

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SANT’ELPIDIO A MARE** Codice: **I324**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
60	465	46	VIA CELESTE n. 37 Piano S1		A10	01	3,5 vani	R.Euro:777,27

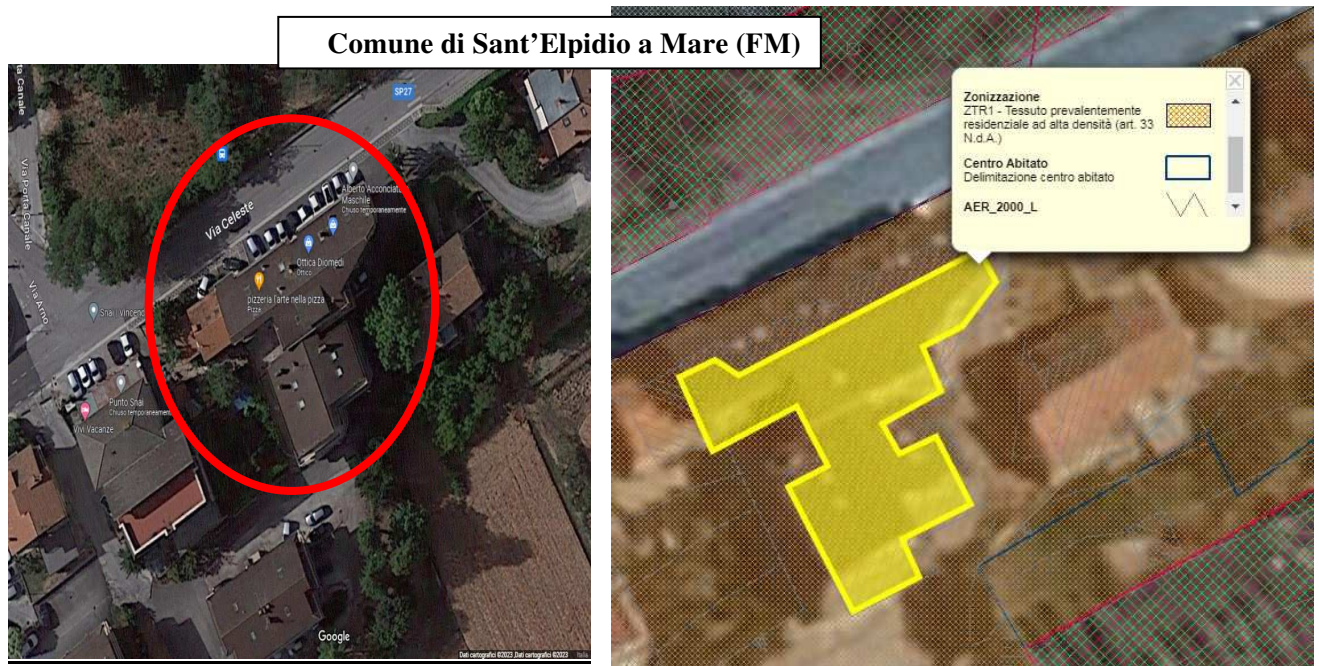
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
60	465	41	VIA CELESTE n. 15 Piano S1		C06	03	52 m ²	R.Euro:94,00

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
60	465	42	VIA CELESTE n. 15 Piano S1		C06	03	32 m ²	R.Euro:57,84

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprieta'	1/1

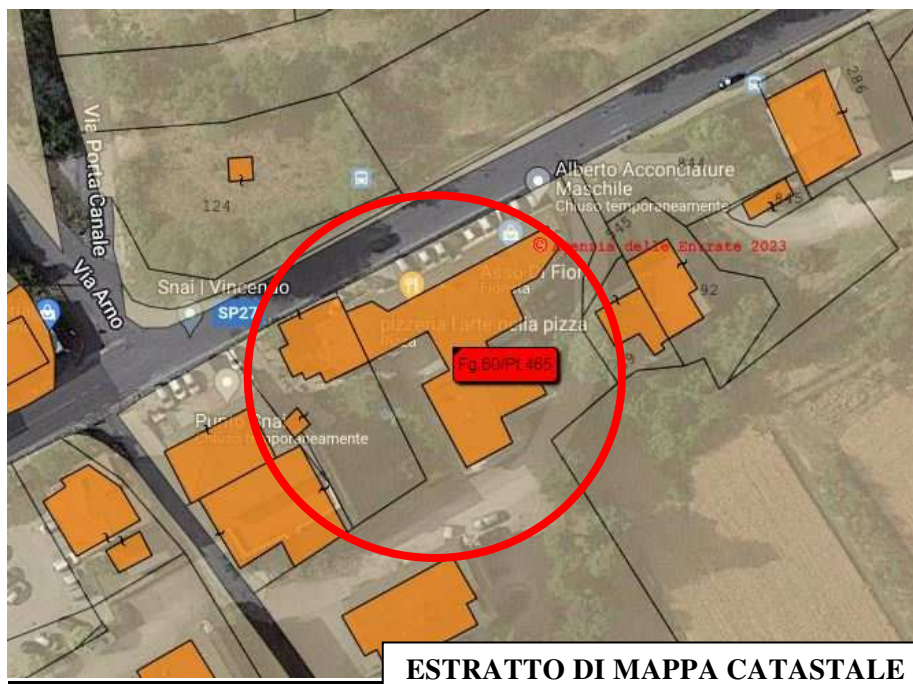
RAPPRESENTAZIONE AEREA DELL'IMMOBILE ED ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE



Confini: INTERAMENTE CONFINANTE CON PROPRIETA' CONDOMINIALE

(in riferimento alle 3 unità oggetto di relazione, tutte ubicate al piano sottostrada dell'immobile individuato):

Dati P.R.G.: Zonizzazione ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (Art. 33 N.d.A.)



STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI

Foglio 60 - P.lla 465 - Sub. 46 - Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)

Data presentazione: 23/06/2000 - Data: 04/05/2023 - n. T314195 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y


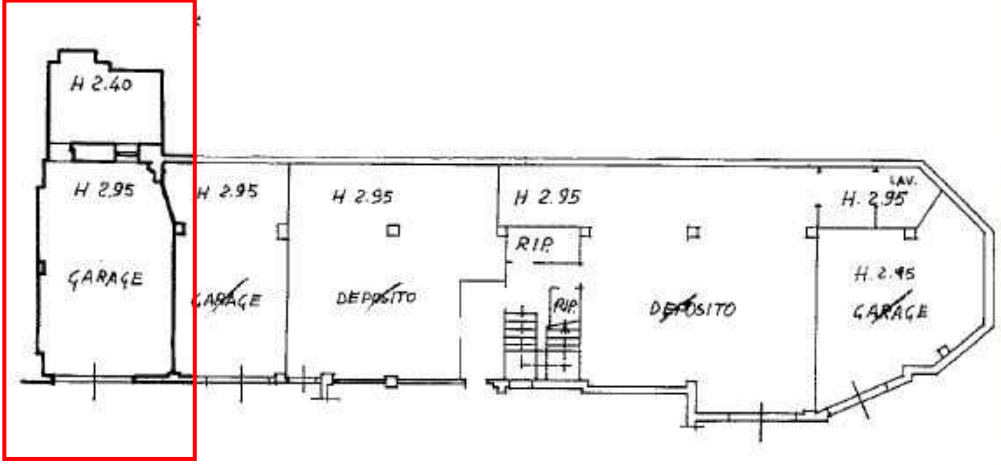

MODULARIO a.r.n. 495	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. AN (CEU) 	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>SANT'ELPIDIO A MARE</u> , via <u>CELESTE</u> civ.			
P.S.1 H. = 2.95 ml			
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:300			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Compilata da <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>EGIDI FRANCO</u>	
Identificativi catastali Data presentazione: 23/06/2000 - Data: 04/05/2023 - n. T314195 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y Totale schiere: 2 - Formato di acquisizione: A4 (1/1000) - Formato di stampa: A4 (1/1000)		RISERVATO ALL'UFFICIO 	

LIMITE FOGLIO
 Murolo GDL

Casella 446 Fabricati - Situazione al 04/05/2023 - Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (324) - c. Foglio 60 - Particella 465 - Subalterno 46 >
 VIA CELESTE n. 37 Piano 81

Foglio 60 - P.lla 465 - Sub. 41 - Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)


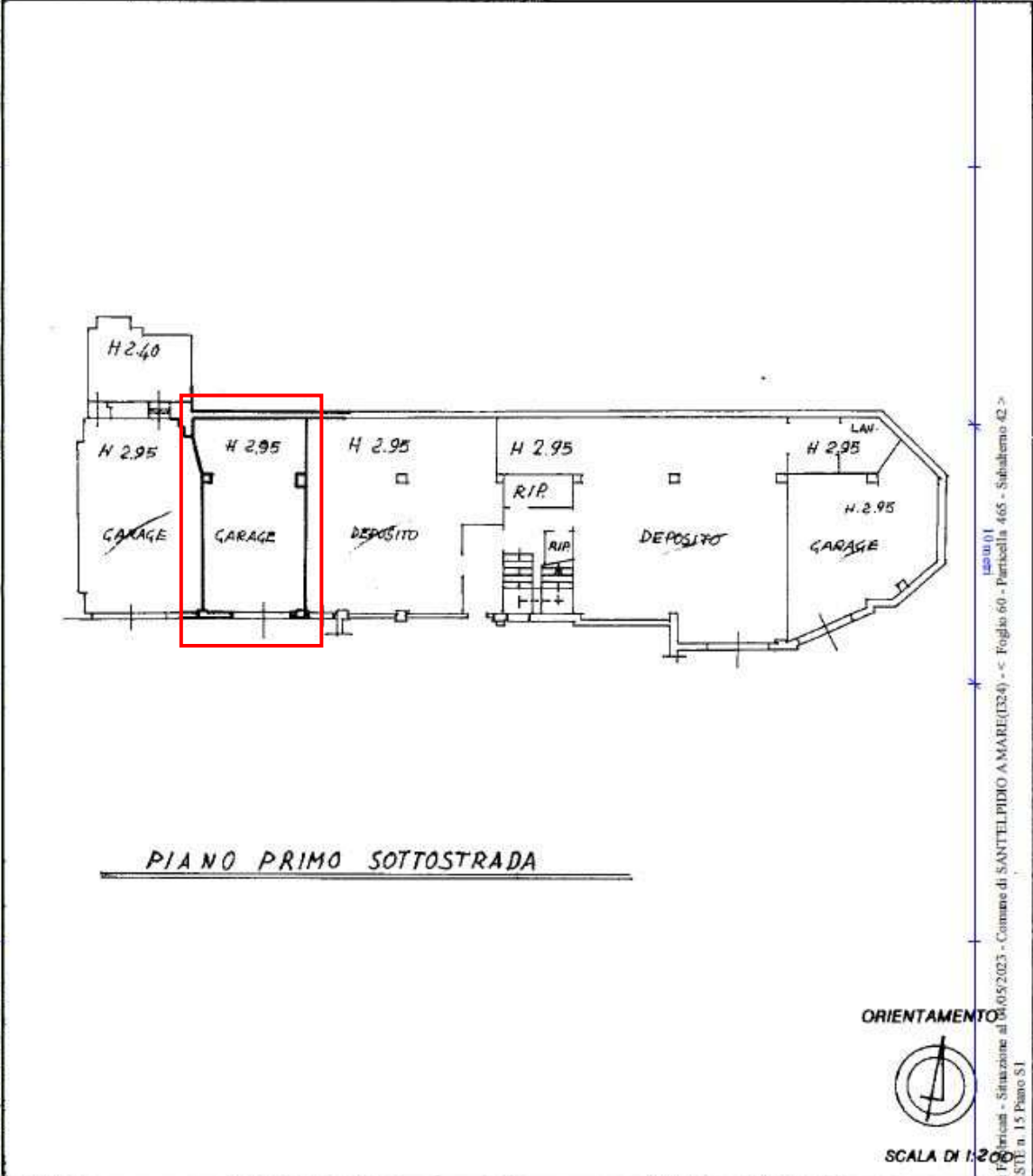

Data presentazione: 06/07/1990 - Data: 04/05/2023 - n. T310469 - Richiedente: PTRDRD62517C070Y

MOD. CAT. 487 F. rig. rand. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 250 (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>S. ELPIDIO A MARE</u> via <u>CELESTIA</u> civ. <u>.....</u>		
		
<p><u>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</u></p>		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>AGOSTINI CLAUDIO</u> iscritto all'albo degli <u>ARCHITETTI</u> della provincia di <u>AScoli Piceno</u> n. <u>172</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">2525</div>
Ultima planimetria catastale F. 60 Data presentazione: 06/07/1990 - Data: 04/05/2023 - n. T310469 - Richiedente: PTRDRD62517C070Y Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (297x210) - Formato stampa: A3 (420x297)		

Catasto del F. Particella - Situazione al 04/05/2023 - Comune di SANTELPIDIO AMARE (324) -< Foglio 60 - Particella 465 - Subalterno 41 - VIA CELESTIA n. 15 Piano S1

Foglio 60 - P.lla 465 - Sub. 42 - Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)

Data presentazione: 06/07/1990 - Data: 04/05/2023 - n. T313097 - Richiedente: PTRDRD62517C070Y

MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>S. ELPIDIO A MARE</u> via <u>CELESTE</u> civ.			
 <p style="text-align: center;"><u>PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</u></p> <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p>			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Computata dal <u>ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome) <u>AGOSTINI CLAUDIO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria catastale F. <u>60</u> Data presentazione: <u>06/07/1990</u> - Data: <u>04/05/2023</u> Totale schede: <u>1</u> - Formato di acquisizione: <u>A4(10x297)</u> - Formato stampa richiesto: <u>A4(10x297)</u>	Iscritto all'albo degli <u>ARCHITETTI</u> <u>Ascoli Piceno</u> n. <u>132</u> Data <u>19/05/2023</u>	 <p style="text-align: right; font-size: 2em;">2525</p>	

Catasto del Tribunale - Situazione al 04/05/2023 - Comune di SANTELPIDIO A MARE(324) - <- Foglio 60 - Particella 465 - Subaltemo 42 ->
 VIA CELESTE n. 15 Piano S1

Tutta la documentazione grafico-catastale riportata alle pagine precedenti in stralcio, compresa inoltre quella relativa all'elaborato planimetrico e all'elenco dei subalterni dell'immobile, sarà regolarmente allegata in formato pdf al presente elaborato (Allegati C – D).

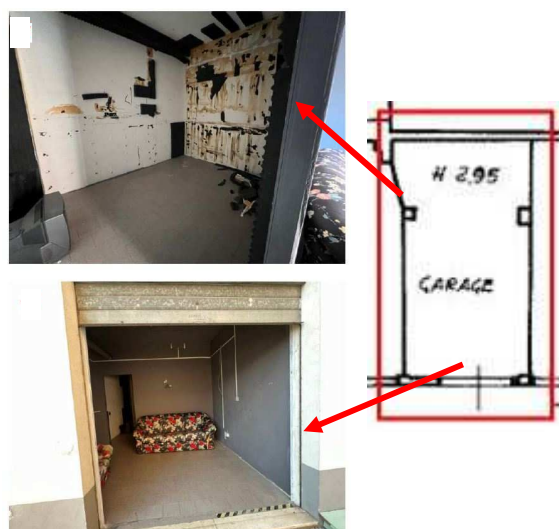
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

- Fig. 60 – P.lla 465 – **Sub. 41**: Locale rimessa con superficie utile lorda calcolata di mq. 52,00;
Detto locale risulta in discrete condizioni di manutenzione in riferimento alla porzione indicata nell'immagine sottostante a sinistra; condizioni scarse invece in riferimento alla porzione di destra.



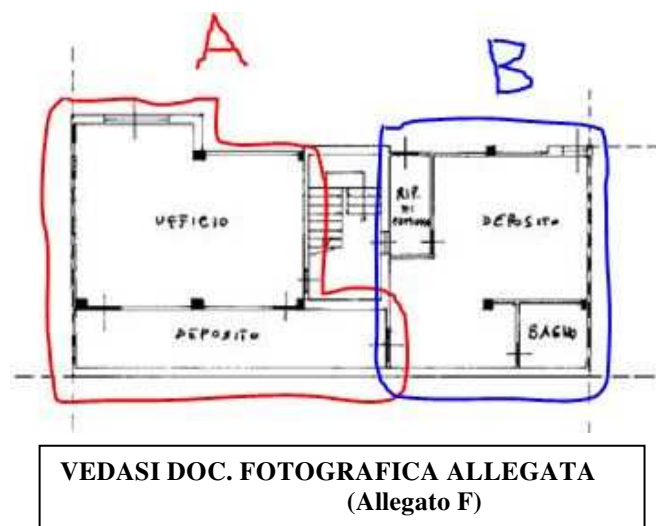
- Fig. 60 – P.lla 465 – **Sub. 42**: Locale rimessa con superficie utile lorda calcolata di mq. 33,00;



Come rinvenibile da tali immagini, anche in riferimento a tale locale le condizioni manutentive sono differenti in base alla porzione di esso (costituita mediante divisorio in cartongesso non presente in planimetria): condizioni definibili scarse per la parte indicata superiormente; condizioni buone per la parte indicata inferiormente.

- Fig. 60 – P.IIa 465 – **Sub. 46**: Locale avente destinazione catastale “uffici e studi privati” con superficie utile lorda totale calcolata di mq. 138,00.

Tale immobile risulta, allo stato dei luoghi, suddiviso in due porzioni (di seguito rappresentate e rinominate convenzionalmente “A” e “B”) collegate internamente da passaggio su androne condominiale ed entrambe dotate di accesso esclusivo esterno. Ai fini della stima, tale subalterno verrà considerato comunque come unica unità nonostante le due porzioni possono anche essere utilizzate in modo indipendente l’una dall’altra.



**N.B.: TALE SUDDIVISIONE IN PORZIONI
E' UTILE SOLO AI FINI DESCRITTIVI**

Lo stato dei luoghi della porzione convenzionalmente denominata “A”, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, rispecchia quanto rappresentato di fianco, in tale stralcio di planimetria catastale. Le condizioni manutentive di tale porzione sono buone.

Per quanto concerne invece la porzione denominata “B”, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, il suo stato dei luoghi non è conforme a quello rappresentato di fianco nello stralcio di planimetria. E' stata infatti rilevata dal sottoscritto la presenza di muri divisorii in cartongesso al suo interno, al fine di creare singole stanze/locali, nonché un diverso dimensionamento del bagno. Non è stata poi rilevata la presenza di quello che è rappresentato come “Rip. in comune” in planimetria catastale; quest'ultimo risulta di fatto inglobato nella superficie del locale di proprietà dell'esecutato.

L'immobile si trova, come già citato, in Via Celeste nn. 15 e 37 a Sant'Elpidio a Mare (FM) in una zona, definita dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate) come “CENTRALE / PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO – B2 / MICROZONA 2”; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico.

La documentazione fotografica allegata, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto (Allegato F).

QUESITO b): “Sommatoria 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;”

L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): “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;”

La costruzione degli immobili oggetto della presente relazione è iniziata posteriormente al 02/09/1967.

QUESITO d): “Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Il sottoscritto, a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Settore Urbanistica - Ufficio Tecnico del Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) previa specifica richiesta del 22.02.2023.

Si è rilevato che le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono state edificate in virtù del seguente provvedimento:

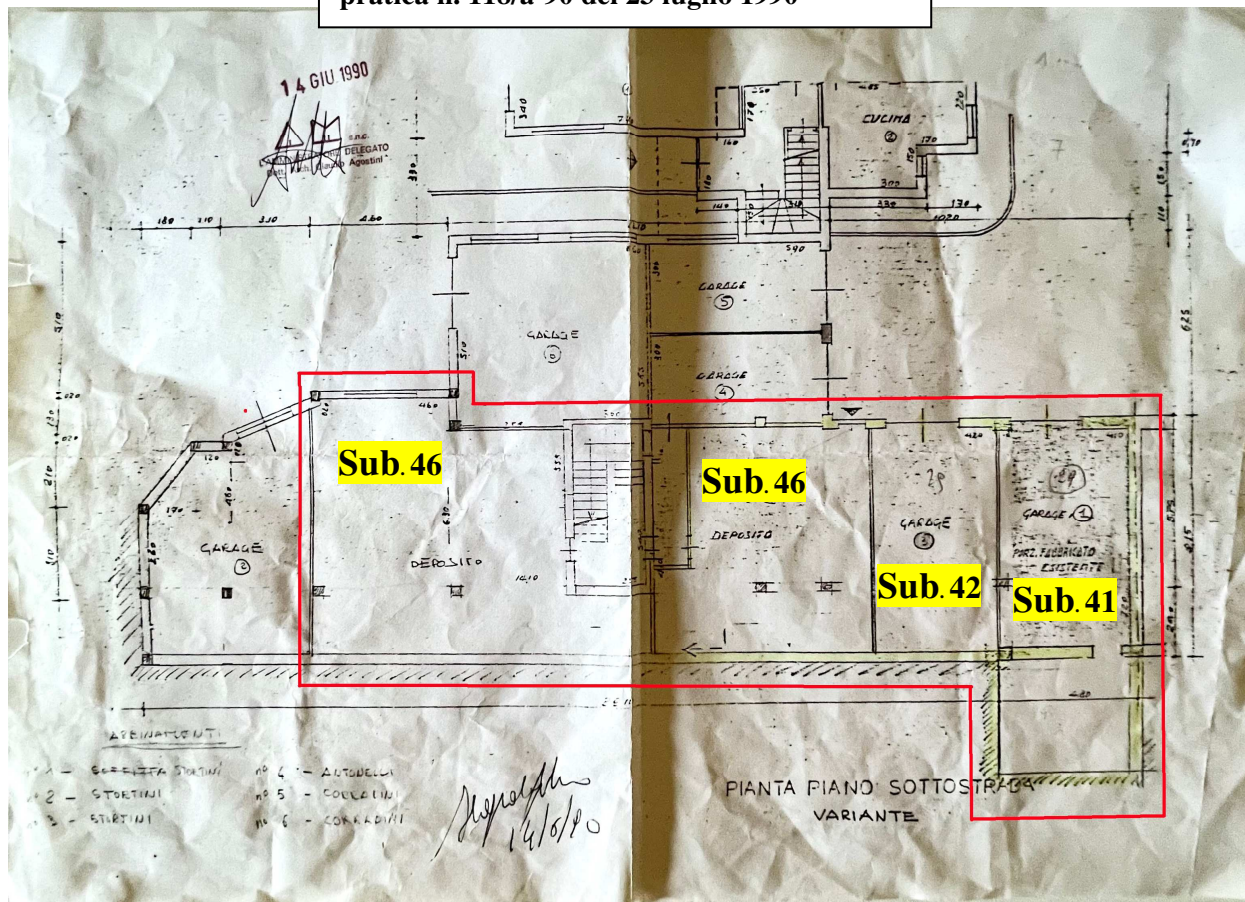
Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 1047 – pratica n. 118/a-90 del 23 luglio 1990 per lavori di “Cambio destinazione locali piano seminterrato ad uso garage legge 122/89 e modifica prospetti”.

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette aut. edilizie che è stato possibile recuperare mediante specifico accesso agli atti (Allegato G).

Il sottoscritto ha provveduto a **verificare la conformità del fabbricato (stato dei luoghi) rispetto alla planimetrie dell’ultimo progetto approvato** e, confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- Differente distribuzione degli spazi interni rilevata in tutti i subalterni (presenza di bagno e vari divisori in cartongesso non autorizzati all’interno del Sub. 46; presenza di divisorio nel Sub. 42; diversa disposizione / presenza di divisori nel Sub. 41);
- Differente identificazione dei Subb. 41 e 42: nello specifico, una porzione del Sub. 41 è inglobata nel Sub. 42;
- Differente dimensionamento dell’apertura esterna (serranda di accesso) del Sub. 41;
- Differente destinazione d’uso del Sub. 46 (nel progetto risulta come deposito mentre allo stato dei luoghi appare per lo più consono ad attività d’ufficio e/o artigianale).

STRALCIO ULTIMO PROGETTO APPROVATO
**Concessione di eseguire attività edilizia o di
trasformazione urbanistica prot. n. 1047 –
pratica n. 118/a-90 del 23 luglio 1990**



Per sanare le difformità sopra elencate occorre presentare al Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM) una S.C.I.A. EDILIZIA IN SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE, ESTERNE E CAMBIO DESTINAZIONE D’USO. Tale pratica dovrà essere presentata al Comune previo pagamento di relativa/e sanzione/i amministrativa/e. I costi per la regolarizzazione degli abusi edilizi sopra descritti, comprendenti sanzioni e spese tecniche, vengono qui di seguito descritte **approssimativamente**:

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1.	Sanzione per sanatoria dell’intervento “MODIFICHE INTERNE”:	€ 3.000,00
2.	Sanzione per “MODIFICHE ESTERNE”:	€ 516,00
3.	Oneri concessori per cambio destinazione d’uso Sub. 46:	€ 5.000,00
4.	Progettazione architettonica =	€ 3.000,00

TOTALE COSTI: € 11.516,00

Il sottoscritto ha provveduto inoltre a **verificare la conformità del fabbricato (stato dei luoghi) rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura**, e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, sono state riscontrate le difformità in parte già descritte a pag. 8 di tale elaborato e pertanto:

- Differente distribuzione degli spazi interni rilevata in tutti i subalterni (differente dimensionamento del bagno, assenza del “Rip. in Comune” e presenza vari divisori in cartongesso non autorizzati all’interno del Sub. 46; presenza di divisorio nel Sub. 42; diversa disposizione / presenza di divisori nel Sub. 41);
- Differente identificazione dei Subb. 41 e 42: nello specifico, una porzione del Sub. 41 è inglobata nel Sub. 42;

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE (approssimativi)

1. Redazione di variazione catastale DOCFA (n. 3) =	€ 1.500,00
2. Diritti Catastali = (€ 50,00 per DOCFA)	€ 150,00

TOTALE COSTI =€ 1.550,00

QUESITO e): “Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni.

QUESITO f): “Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;”

Nell’atto di pignoramento (atto notificato in data 21.05.2020) si chiede l’espropriazione dei seguenti beni immobili di proprietà, per la quota di 1/1, del signor OMISSIS (soggetto esecutato). **Tali dati recuperati nell’atto di pignoramento citato sono di seguito riportati e corrispondono all’identificazione catastale dal sottoscritto effettuata in risposta al quesito a).**

QUESITO g): “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;”

All’Atto della notifica del pignoramento, il sig. OMISSIS debitore esecutato, risultava proprietario degli immobili oggetto di relazione (in quota di proprietà pari ad 1/1) come specificato da visura catastale allegata alla presente relazione ed effettuata dal sottoscritto CTU.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata la suddivisione e vendita dei beni in differenti. Pertanto, ai fini dell’esecuzione, si costituirà unico lotto.**

LOTTO UNICO - COMPRENSIVO DI

Fg. 60, P.IIa 465, Subb. 41, 42 e 46:

Locale Rimessa (cat. catastale C/6) – Fg. 60, P.IIa 465, Sub. 41

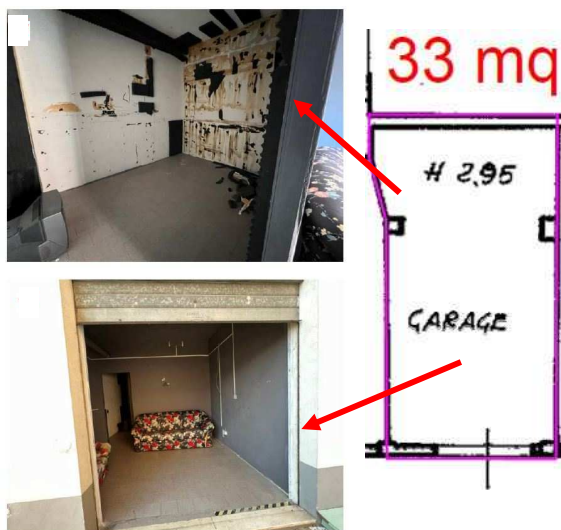
Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 52,00 mq

Detto locale risulta in discrete condizioni di manutenzione in riferimento alla porzione indicata nell’immagine sottostante a sinistra; condizioni scarse invece in riferimento alla porzione di destra.



Locale Rimessa (cat. catastale C/6) – Fig. 60, P.Illa 465, Sub. 42

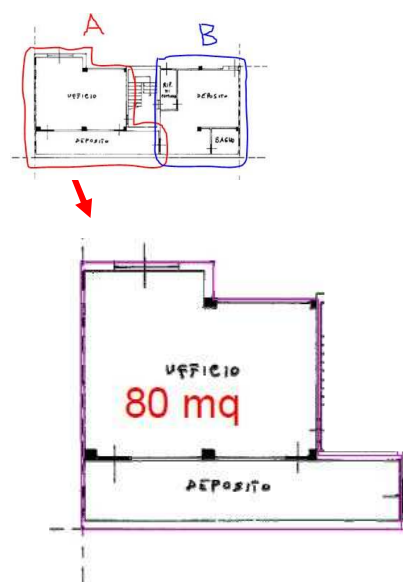
Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 33,00 mq



Per quanto concerne tale locale, le condizioni sono differenti in base alla porzione di esso (costituita mediante divisorio in cartongesso): condizioni manutentive definibili scarse per la parte indicata superiormente; condizioni buone per la parte indicata inferiormente.

Locale Ufficio (cat. catastale A/10) – **PORZIONE convenzionalmente denominata “A” → Fig. 60, P.Illa 465, Sub. 46**

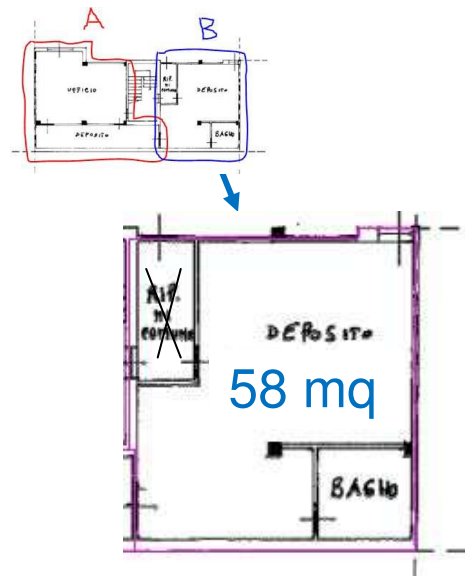
Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 80,00 mq



Lo stato dei luoghi della porzione denominata “A”, come riscontrabile dalla documentazione, rispecchia sostanzialmente quanto rappresentato in tale stralcio di planimetria catastale vigente. Le condizioni manutentive di essa sono buone.

Locale Ufficio (cat. catastale A/10) – **PORZIONE** convenzionalmente denominata “B” → Fig. 60,
P.IIa 465, Sub. 46

Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 58,00 mq



Per quanto concerne tale porzione denominata “B”, come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, il suo stato dei luoghi non è conforme a quello rappresentato di fianco nello stralcio di planimetria. E’ stata infatti rilevata dal sottoscritto la presenza di muri divisori interni in cartongesso al fine di creare singole stanze nonché un diverso dimensionamento del bagno. Non è stata poi rilevata la presenza di quello che è rappresentato come “Rip. in comune”; quest’ultimo risulta di fatto inglobato nella superficie del locale di proprietà dell’esecutato.

NOTA DI INTEGRAZIONE:

La suddivisione in porzioni “A” e “B” non influenza:

- la considerazione del Sub. 46, che va considerato dunque come “unico” cioè comprensivo di entrambe le citate porzioni create solo convenzionalmente dal sottoscritto poiché sostanzialmente utilizzabili l’una indipendentemente dall’altra;

- la considerazione dei beni che rimane comunque, ai fini dell’esecuzione, LOTTO UNICO.

QUESITO h): “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;”

A pagina successiva è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l’ufficio provinciale-territorio di Fermo (Allegato A).

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

Comune di: **SANT'ELPIDIO A MARE (FM)**

Catasto: **F** - Foglio: **60** - Particella: **465** - Subalterni: **41, 42 e 46**

Periodo dal **01/01/2000** al **11/05/2023**

1	TRASCRIZIONE del 24/07/2014 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 5140 Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 625/9990 del 03/06/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2	TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 1609 Pubblico ufficiale LUCHETTI MASSIMO Repertorio 1027/717 del 03/03/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3	TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1610 Pubblico ufficiale LUCHETTI MASSIMO Repertorio 1027/717 del 03/03/2015 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
4	ISCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 400 Registro Generale 2776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 599 del 20/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5	TRASCRIZIONE del 18/06/2020 - Registro Particolare 2400 Registro Generale 3411 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO Repertorio 625 del 21/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NOTA DI INTEGRAZIONE:

L'allegato A è stato aggiornato e corretto (da considerarsi dunque integralmente sostitutivo) rispetto a quello riportato nella precedente relazione del 15/05/2023.

QUESITO i): *“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;”*

LE SUPERFICI COMMERCIALI COINCIDONO CON LE SUPERFICI UTILI LORDE CALCOLATE SPECIFICATE IN RISPOSTA AL QUESITO g); LE PLANIMETRIE CON IL CALCOLO DI DETTE SUPERIFICI SARANNO ALLEGATE ALLE PAGINE SUCCESSIVE, IN RISPOSTA A TALE QUESITO.

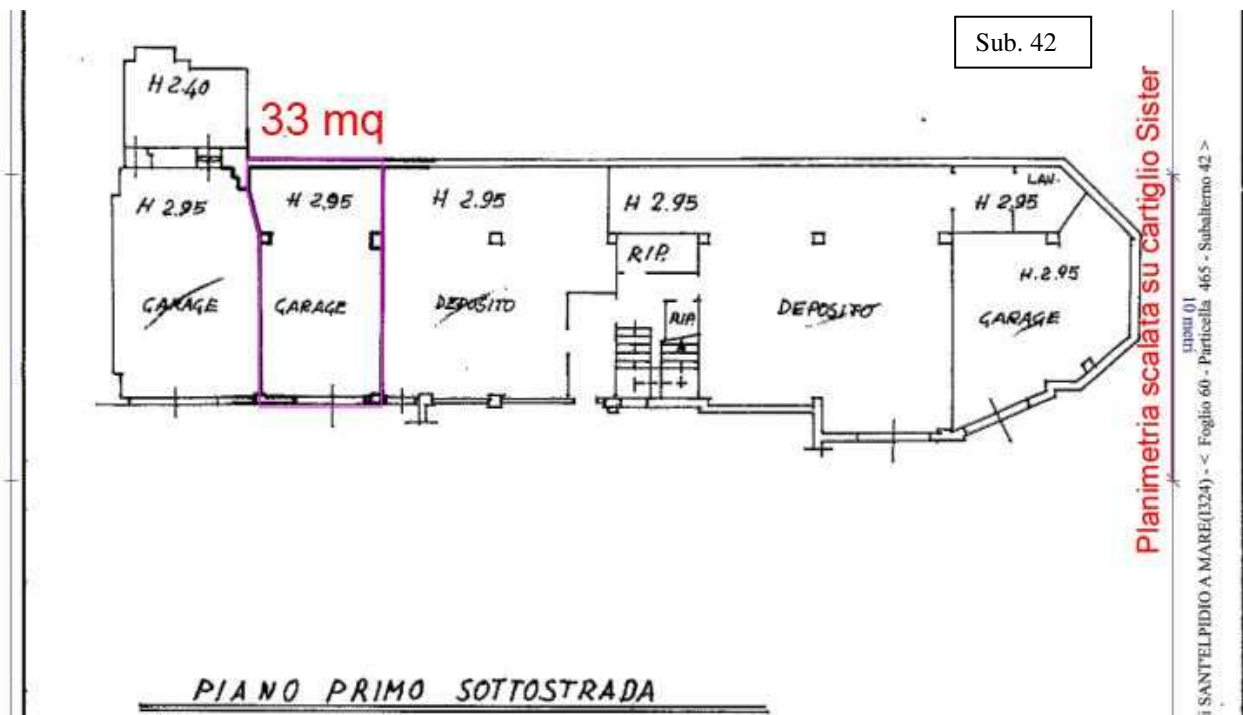
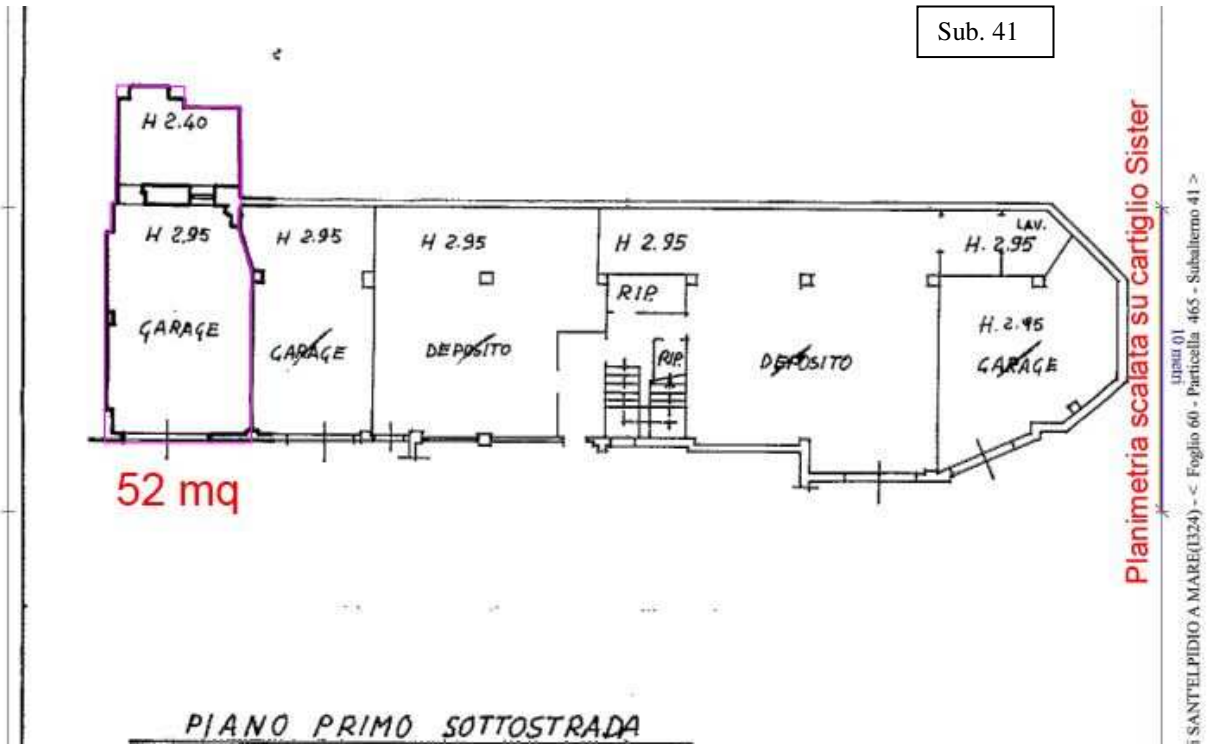
Premesso che la superficie commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi delle planimetrie catastali, per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera. Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici. Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

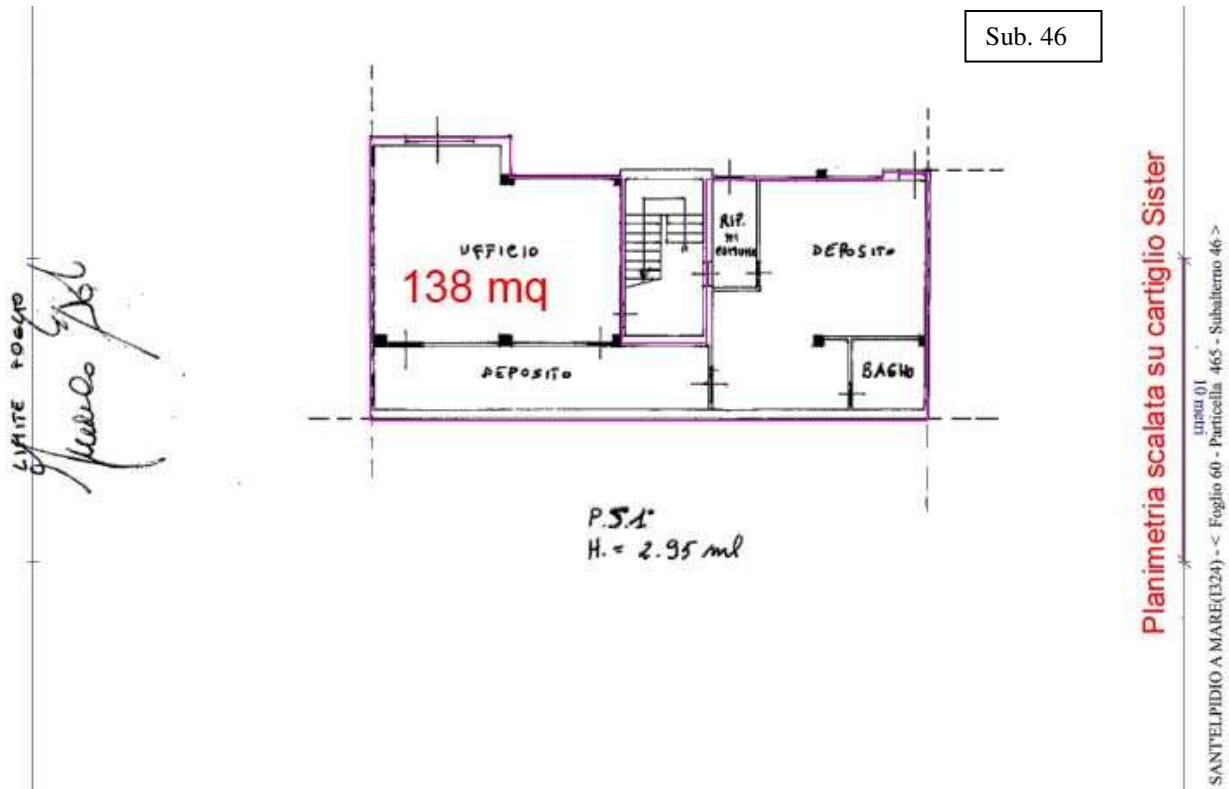
superfici calpestabili:.....	100%
superfici occupate da pareti divisorie interne:.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....	100%
superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....	50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%. Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i parametri alle pagine successive.

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI
CON CALCOLO **SUPERFICI UTILI LORDE (S.U.L.)**



Sub. 46



RIEPILOGO SUPERFICI UTILI LORDE E COMMERCIALI (utili ai fini di stima):

Sub. 41

(Rimessa)

Superficie utile lorda = 52,00 mq.

Percentuale commerciale = 100%

Superficie commerciale = 52,00 mq.

Sub. 42

(Rimessa)

Superficie utile lorda = 33,00 mq.

Coefficiente commerciale = 100%

Superficie commerciale = 33,00 mq.

Sub. 46

(Ufficio)

Superficie utile lorda = 138,00 mq.

Coefficiente commerciale = 100%

Superficie commerciale = 138,00 mq.

STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, si è usato il procedimento mediante valori "O.M.I."

È stata effettuata una valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Tali valori sono discretamente attendibili in quanto siamo in presenza di immobili con uno stato di condizione e manutenzione sufficiente, idoneo alla commercio; difatti, uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso. Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 30% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili con destinazione "autorimesse" e con destinazione "uffici", in stato conservativo "normale", siti nel comune di Sant'Elpidio a Mare in fascia/zona "B2 – Centrale / PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO" prevede un range di valore come di seguito esposto:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Centrale/PERIMETRO ESTERNO AL CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Autorimesse	Normale		430	580	

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Uffici	Normale		900	1250	

Lo scrivente, valutate come anzidetto le caratteristiche e lo stato conservativo degli immobili (successivamente al sopralluogo effettuato sul posto), ha optato per utilizzare i seguenti valori di mercato:

In riferimento alle **RIMESSE** censite ai **Subb. 41 e 42** si è scelto di utilizzare un valore al metro quadro risultante dalla media fra quello minimo (€/mq 430,00) e massimo (€/mq 580,00) - che sono riportati nelle immagini a pagina precedente - pari ad **€/mq 505,00**.

Pertanto, tali risultano essere le valutazioni stimate dei **Subb. 41 e 42**:

Sub. 41

€/mq 505,00 x mq 52,00 = € 26.260,00

Sub. 42

€/mq 505,00 x mq 33,00 = € 16.665,00

In riferimento invece al/ai locale/i **UFFICIO** censito al **Sub. 46** si è scelto di utilizzare un valore al metro quadro risultante dalla media fra quello minimo (€/mq 900,00) e massimo (€/mq 1.250,00) - che sono riportati nelle immagini a pagina precedente - pari ad **€/mq 1.075,00**.

Pertanto, tali risultano essere le valutazioni stimate del **Sub. 46**:

Sub. 46

€/mq 1.075,00 x mq 138,00 = € 148.350,00

Di conseguenza, tenendo conto del valore sopra calcolato e del **costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate**, si ottiene la seguente tabella riepilogativa dei valori definitivi stimati (a pagina successiva):

TABELLA VALORI STIMATI DEGLI IMMOBILI

DEPREZZATI DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

SUB. 41 (RIMESSA)	MQ 52,00 x €/MQ 505,00 =	€ 26.260,00
SUB. 42 (RIMESSA)	MQ 33,00 x €/MQ 505,00 =	€ 16.665,00
SUB. 46 (UFFICIO)	MQ 138,00 x €/MQ 1.075,00 =	€ 148.350,00
	Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica	- € 11.516,00
	Deprezzamento per regolarizzazione catastale	- € 1.550,00
VALORE TOTALE deprezzato del costo della regolarizzazione edilizia	€ 191.275,00 - € 13.066,00 └──────────────────────────┘	€ 178.209,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO FORMATO DAI SUBB. 41, 42 e 46:

€ 178.209,00

(euro. centosettantottomiladuecentonove/00)

QUESITO I): "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;"

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **appare non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in più lotti.

QUESITO m): “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;”

Gli immobili risultano attualmente liberi.

QUESITO n): “Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): “Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

Si allega quanto richiesto con (Allegati C – D – F).

QUESITO p): “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;”

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA

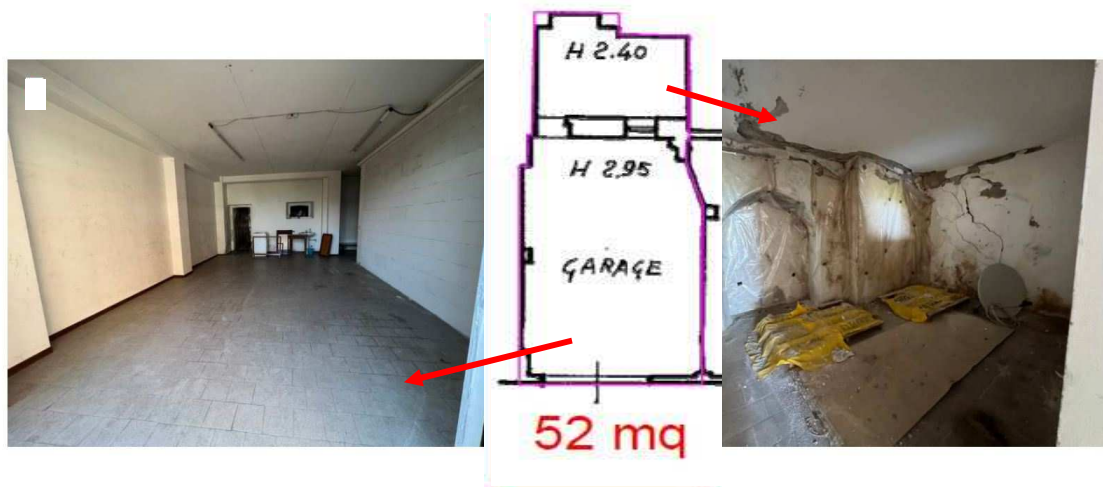
COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDEnte I SEGUENTI BENI IMMOBILI CENSITI AL FG. 60, P.LLA 465, SUBALTERNI 41 – 42 – 46 DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM).

PREZZO A BASE D'ASTA = € 178.209,00

Locale Rimessa (cat. catastale C/6) – Fg. 60, P.lla 465, Sub. 41

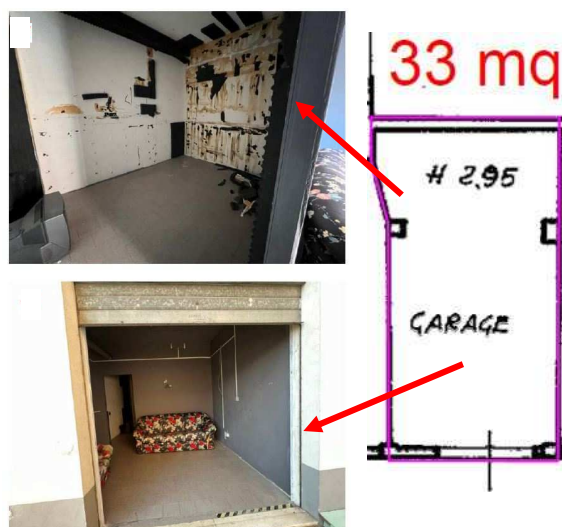
Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 52,00 mq

Locale in discrete condizioni di manutenzione in riferimento alla porzione indicata nell'immagine sottostante a sinistra; condizioni scarse invece in riferimento alla porzione di destra.



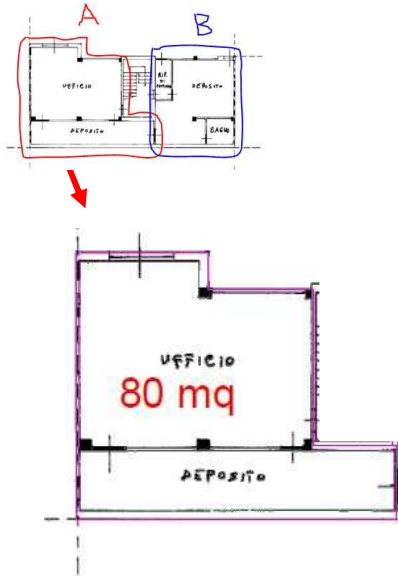
Locale Rimessa (cat. catastale C/6) – Fg. 60, P.lla 465, Sub. 42

Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 33,00 mq



Per quanto concerne tale locale, le condizioni manutentive sono differenti in base alla "porzione" di esso (costituita mediante divisorio in cartongesso): condizioni definibili scarse per la parte indicata superiormente; condizioni buone per la parte indicata inferiormente.

Locale Ufficio (cat. catastale A/10) – Fig. 60, P.lla 465, denominata convenzionalmente porzione “A” del Sub. 46, poiché utilizzabile singolarmente e separatamente rispetto all’altra. Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 80,00 mq

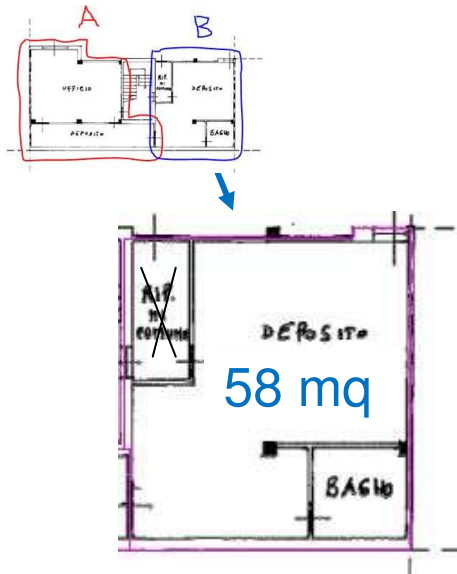


Locale ufficio denominato porzione “A”.
Le condizioni manutentive di esso sono buone.



Tale suddivisione in porzioni è da considerarsi unicamente valida ai fini descrittivi.

Locale Ufficio (cat. catastale A/10) – Fig. 60, P.lla 465, denominata convenzionalmente porzione “B” del Sub. 46, poiché utilizzabile singolarmente e separatamente rispetto all’altra. Superficie utile lorda calcolata su planimetria catastale vigente: 58,00 mq



Locale ufficio denominato porzione “B”.
Composizione difforme da planimetria catastale (presenza di divisori interni, assegni di “Rip. in comune” di fatto inglobato nel vano principale, differente dimensionamento del bagno).

Buone condizioni di manutenzione.



QUESITO g): “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;”

Si allega quanto richiesto con (Allegato H).

QUESITO finale): “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).”

Si allega quanto richiesto con (Allegato I).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale **aggiornata così come disposto da provvedimento del G.E. Milena Palmisano in data 26/09/2023**, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione. Ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata, lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 27/09/2023.

Il C.T.U.

Geom. Edoardo Paternes Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali **aggiornate**;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- d) Elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico;
- e) Verbale operazioni peritali;
- f) Documentazione fotografica;
- g) Documentazione urbanistica;
- h) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 **aggiornata**;
- i) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. Catastali **aggiornata**.