

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 211/2015

Procedura promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

(Creditore: Prelios Credit Solution SPA)

Contro

“XXXXXXXXXX”

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

GOT Dott.ssa Domizia Perrone

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 211/2015

CREDITORE PROCEDENTE: **Prelios Credit Solution SPA**

DEBITORE ESECUTATO: XXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX e residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXXXX XXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 31/01/2023, e in data 06/02/2023 ha prestato giuramento. Il GOT fissava l'udienza per il 20/06/2023 ore 10,00. Con decreto di proroga sui tempi di consegna della relazione, il GOT ha spostato l'udienza al 05/12/2023 e il termine di consegna della stima al 30/10/2023

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. In data 01/04/2023 ho ricevuto formalmente la documentazione da parte del CTU sollevato dall'incarico precedentemente XXXXXXXXXXXXXXX. Ho verificato che il creditore procedente abbia provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile. Verificato che ci sono creditori intervenuti, e sono: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Relativamente alla documentazione dello stato civile dell'esecutato se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

Dal certificato di **residenza storico**, estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di XXXXXXXXXXXXXXX il signor XXXXXXXXXX risulta:

- **OMISSIS** (cfr. all. 1 anagrafici)

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 211/2015 sono quelli di seguito indicati e descritti. Per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 321. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

L'edificio da stimare si trova nella zona centrale del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX a sud del Borgo marinaro. Confina a sud e ovest con strada comunale, a nord con particella 90 proprietà XXXXXXXXXX a est con particella 94 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1955 nel tempo ha subito il rifacimento della porzione del solaio nella parte sud-est. E' composto da due piani fuori terra e sottotetto, e ha destinazione residenziale. Ha una struttura portante in muratura, il tetto a capanna e manto di copertura in cemento amianto. Esternamente è intonacato e non tinteggiato, e una porzione ha un rivestimento in cortina di laterizio. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, non si ravvisano comunque lesioni gravi, ma molteplici ammaloramenti o deterioramenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

Il terreno si trova circa a 1,5 km a nord del centro storico di Sant'Elpidio a Mare, prendendo la SP delle Cascinare e quindi la strada comunale del Profico. E' distinta catastalmente al foglio 36 p.lla 358 ed ha una superficie di mq 15.337,00, confina a nord e a sud con la strada comunale, a est con p.lla 359 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX e a ovest p.lla 252, 176 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXX.

Trattandosi funzionalmente e catastalmente di beni distinti, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarli come **due lotti** indipendenti. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

QUESITO 2

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile ine relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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;

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 321. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

Da via Umberto I° 238 si accede all'abitazione, che Confina a sud e ovest con strada comunale, a nord con particella 90 proprietà XXXXXXXXXX a est con particella 94 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX. Tramite un ingresso di mq 5,75 si accede ad un disimpegno di mq 24,40 e da qui al soggiorno 1 di mq 26,35 con finestra a sud e porta finestra a ovest fronte strada, e al soggiorno 2 di mq 23,50 con finestra a est, qui il solaio di copertura, che coincide con il terrazzo sovrastante, è in legno. Sempre dal disimpegno si accede al tinello di mq 15,40 con finestra a est sulla pertinenza esclusiva, e alla cucina con porta finestra sul retro, da cui si accede all'interno di un deposito, in condizioni statiche precarie, che ha una struttura in mattoni e copertura in legno e manto in cemento amianto (eternit) e che misura mq

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

12,50, all'interno si trova un bagno di mq 4,20 con lucernario a sud. Tramite questo deposito è possibile uscire sullo spazio esterno esclusivo di mq 31,45. Il piano terra si completa con una camera (1) posta a nord-ovest di mq 24,40 con finestra e porta finestra a ovest. La particella 93 di proprietà Tosoni comprende anche un frustolo di terreno a sud est, che il comune ha acquisito come spazio comunale per strada e marciapiede. I locali hanno tutti un'altezza di ml 3,00 mentre il soggiorno ha un'altezza di ml 2,95, le finestre sono in alluminio senza oscuranti, la vetrina della camera 1 ha una serranda avvolgibile in acciaio zincato. Il pavimento del disimpegno, della cucina, del tinello e della camera 1 sono in piastrelle di graniglia, del soggiorno e dell'ingresso è in gres porcellanato. Il deposito ha un'altezza massima di ml 2,50 e minima di ml 1,80, le aperture sono senza infissi e il pavimento in cemento, il locale igienico ha un rivestimento in maiolica e pavimento in gres porcellanato.

Dal disimpegno, e percorrendo la scala interna esclusiva in travertino e passamano in ferro, si arriva al piano primo dove un corridoio di mq 12,25 distribuisce alla camera 2 di mq 15,15 con porta finestra a ovest e balconcino di mq 1,50 con balaustra in ferro, alla camera 3 di mq 14,95 con porta finestra a ovest e balconcino di mq 1,50 e camera 4 di mq 17,65 con finestra a ovest e sud. In fondo al corridoio c'è il bagno di mq 7,85 con finestra a sud. Lungo il corridoio c'è una porta finestra per uscire sul terrazzo di mq 63,50 con parapetto in muratura mancante per la porzione sud e parte del prospetto est, inoltre manca anche di pavimento, pertanto ad oggi non è praticabile. I locali hanno tutti un'altezza di ml 3,00, le finestre sono in pvc con tapparelle dello stesso materiale, mentre nel bagno la finestra è in legno. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia per le camere, mentre nel corridoio e del bagno sono in gres porcellanato. Il bagno ha un rivestimento in maiolica e pavimento in gres porcellanato.

Continuando lungo la scala interna si arriva al sottotetto dove un disimpegno di mq 16,65, distribuisce alla soffitta 1 di mq 13,75 con finestra a ovest, alla soffitta 2 di mq 16,40 con finestra a ovest, e soffitta 3 di mq 17,65 con finestre a est e sud. Le soffitte hanno un'altezza minima di ml 1,20 e massima di ml 2,30. Il tetto ha una struttura portante in legno e manto in cemento amianto (eternit), le finestre sono in legno non vi è pavimento ma massetto di cemento. E' presente solo l'impianto elettrico minimo di base.

L'abitazione è munita di un impianto di riscaldamento con radiatori e tubazioni esterne, ad oggi non funzionante, i locali soggiorno non hanno impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico e idrico sono da ristrutturare. Nel complesso l'immobile presenta carenze strutturali e di manutenzione, il solaio del soggiorno 2 è stato realizzato senza verifica statica e pratica al genio civile, vi sono evidenti infiltrazioni d'acqua in ogni stanza e umidità da risalita nei locali al piano terra.

L'immobile è utilizzato dai proprietari come deposito, non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 rilievo dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo)

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Il terreno si trova circa a 1,5 km a nord del centro storico di Sant'Elpidio a Mare, prendendo la SP delle Cascinare e quindi la strada comunale del Profico. E' distinta catastalmente al foglio 36 p.lla 358 ed ha una superficie di mq 15.337,00, confina a nord e a sud con strada comunale, a est con p.lla 359 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXX e a ovest p.lla 252, 176 stesso foglio proprietà XXXXXXXX. Il terreno ha una forma trapezoidale e si estende dalla strada del Profico, il punto più alto fino al

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

fosso omonimo con un dislivello di circa ml 17,00, e sul lato corto da ovest a est ha un dislivello nella parte alta della strada di ml circa ml 5,00, mentre nella parte verso il fosso ha un dislivello di ml 3,00. All'interno del perimetro non vi sono fabbricati rurali o manufatti, non sussistono corsi d'acqua ne impianti fognari e pozzi, e non vi sono alberi o piantumazioni di nessun tipo e non è interessato da nessuna coltura. Il terreno è attraversato da un elettrodotto che ha una potenza di AT 150kV. Allo stato attuale il terreno non è utilizzato ed è nella disponibilità dell'esecutato.

(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 planimetrie- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo-contratto di locazione)

QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare 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. 47/85;

- diritti pari a 1/6 di Abitazione. Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 321. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Porto Sant'Elpidio sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito, per il quale è stata rilasciata un "Nulla osta per esecuzione Lavori Edili" in data 01/03/1955, pertanto l'epoca di costruzione si può collocare alla metà degli anni '50. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 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 ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- diritti pari a 1/6 di Abitazione. Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 321. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio edilizia privata del di Porto Sant'Elpidio sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito. E ne risulta che per l'immobile è stato rilasciato:

- "Nulla osta per esecuzione Lavori Edili" n. 1227 del 01/03/1955 rilasciata dal sindaco al signor XXXXXXXXXXXXX, per lavori di adeguamento e costruzione di una casa in via Umberto I.
- "Autorizzazione di abitabilità" in data 11/08/1955 rilasciata dal sindaco al signor XXXXXXXXXXXXX.
- "Licenza di costruzione" n. 4304 del 11/06/1963 rilasciata dal sindaco al signor XXXXXXXXXXXXX per lavori di sopraelevazione di una casa in via Umberto I.
- "Autorizzazione di abitabilità" in data 29/05/1965 rilasciata dal sindaco al signor XXXXXXXXXXXXX.
- "Concessione edilizia in sanatoria" n. 836 del 13/01/1998 rilasciata a XXXXXXXXXXXXX.
- "DIA per lavori di manutenzione straordinaria" del 21/03/2003. Nel corso dei lavori è stata riscontrata l'inconsistenza del solaio del terrazzo e si sono interrotti i lavori.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

Ai titoli autorizzativi nell'archivio comunale sono presenti dei grafici che confrontati con lo stato dei luoghi mettono in evidenza delle difformità relative della distribuzione interna e dei prospetti. (cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 321. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

Dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta la seguente destinazione urbanistica:

- 1) **Piano Regolatore Generale vigente** approvato con delibera Giunta Provinciale n. 440 del 08/09/1998, e modificato con Variante Urbanistica approvata con delibera del Consiglio provinciale n. 272 del 10/06/2004 e ratificata con delibera Consiglio comunale n. 92 del 26/07/2004, integrata con osservazioni del parere della giunta provinciale n. 253 del 20/11/2012; dalla seguente destinazione urbanistica:

ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NTA

- 2) **Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Unità Minima di Intervento 9b Immobile 33.

(cfr. all.7 Documentazione ufficio tecnico comunale)

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto all'ufficio tecnico comunale del comune di Sant'Elpidio a Mare risulta:

- che l'appezzamento di terreno sito in questo Comune, distinto catastalmente come sopra, ha la seguente destinazione urbanistica: Tessuto agricolo (cfr. all.7 Documentazione urbanistica e CDU)

QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 321. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto la planimetria dell'immobile staggito e in seguito al sopralluogo sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi. Nella stesura della presente relazione si è effettuato l'allineamento catastale in conformità allo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

CATASTO FABBRICATI

Unità immobiliare dal 21/01/2021 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Porto Sant'Elpidio	20	93	3	A/2 04	11,5 vani	Totale mq 321 escluse aree scoperte ma 306	Euro 1.009,67

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/10/2023 Pratica n. AP0088016 in atti dal 23/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4405220.23/10/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88016.1/2023)

Intestazione:

OMISSIS

CATASTO TERRENI

Situazione dal 17/12/2021 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
2	Sant'Elpidio a Mare	36	358	AA	seminativo 3	ha1 are52 ca 15	euro 62,97	euro 86,58
				AB	vigneto 2	are 00 ca 96	euro 0,82	euro 0,52

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/07/2021 Pratica n. AP0084361 in atti dal 17/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 84361.1/2021)

Intestazione:

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 21/01/2021 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
--	--------	----	-------	-----	--------------------	-------------	----------------------	---------

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

1	Porto Sant'Elpidio	20	93	3	A/2	04	10,5 vani	Totale mq 314 escluse aree scoperte ma 298	Euro 921,88
---	-----------------------	----	----	---	-----	----	-----------	---	-------------

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 Pratica n. AP0005041 in atti dal 21/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3121.1/2021)

b. Unità immobiliare dal 09/11/2015:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Porto Sant'Elpidio	20	93	3	A/2	04	10,5 vani	Totale mq 314 escluse aree scoperte ma 298	Euro 921,88

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

c. Unità immobiliare dal 29/09/1997:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Porto Sant'Elpidio	20	93	3	A/2	04	10,5 vani		Euro 921,88 L.1.785.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/09/1997 in atti dal 29/09/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEGOZIO A CIVILE ABITAZIONE DA OPIFICI (n. E01956.1/1997)

a. Situazione degli intestati dal 29/09/1997

OMISSIS

dati derivati da: VARIAZIONE del 29/09/1997 in atti dal 29/09/1997 FUSIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEGOZIO A CIVILE ABITAZIONE DA OPIFICI (n. E01956.1/1997)

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI FOGLIO 20 PARTICELLA 96 SUB 1-2 SOPPRESSI E DA CUI DERIVA IL SUB 3 OGGETTO DI STIMA

a. Unità immobiliare dal 01/01/1994:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

1	Porto Sant'Elpidio	20	93	1	C/1	03	24mq vani		L.1.891.200
1	Porto Sant'Elpidio	20	93	2	A/2	05	7,5 vani		L.667.000

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

a. *Situazione degli intestati dal 04/02/1973*

OMISSIS

dati derivati da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/02/1973 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 4994.1/1997 in atti dal 08/09/1997

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 2

CATASTO TERRENI

a. *Situazione dal 31/05/2007*

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
2	Sant'Elpidio a Mare	36	358		seminativo 3	ha1 are53 ca 37	euro 63,37	euro 87,13

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 31/05/2007 Pratica n. AP0184113 in atti dal 31/05/2007 (n. 184113.1/2007)

b. *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/05/2007*

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
2	Sant'Elpidio a Mare	36	71		seminativo 3	ha3 are24 ca 27	euro 133,98	euro 184,22

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/05/2007 Pratica n. AP0162464 in atti dal 11/05/2007 RIACC. ISTANZA PROT. 162319 DEL 10.5.2007 (n. 395.1/2007)

c. *Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/2007*

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
--	---------------	-----------	--------------	-------------	-------------------------	-----------------------------	--------------------	--------------------

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

2	Sant'Elpidio a Mare	36	71	AA	seminativo	3	ha2 are87 ca 00	euro	euro 163,05
				AB	sem arb	4	are 37 ca 27	118,58	euro 19,25
								euro 13,47	

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. AP0107763 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 36555.1/2007)

d. Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/1990

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
2	Sant'Elpidio a Mare	36	71		sem arb 4	ha3 are24 ca 27	euro 117,23 L. 226.989	euro 167,47 euro 324.270

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 4585)

Intestazione:

a. Situazione degli intestati dal 11/06/2007

OMISSIS

dati derivati da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/06/2007 - RETTIFICA D'UFFICIO- ISTANZA N. 186470/07- RETT. DATI ANAGRAFICI Voltura n. 4904.1/2007 - Pratica n. AP0194530 in atti dal 11/06/2007

b. Situazione degli intestati dal 31/05/2007

OMISSIS

dati derivati da: FRAZIONAMENTO del 31/05/2007 Pratica n. AP0184113 in atti dal 31/05/2007 (n. 184113.1/2007)

c. Situazione degli intestati dal 28/02/1984

OMISSIS

dati derivati da: VOLTURA D'UFFICIO del 28/02/1984 - Voltura n. 5084 in atti dal 31/01/1990 (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale)

QUESITO 7

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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

- diritti pari a 1/6 di Abitazione. Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte eseguita era proprietaria di 1/6 dell'immobile in forza dei seguenti atti:

a) Dopo il decesso di XXXXXXXXXX avvenuta in data 01/04/2013, l'usufrutto ad essa spettante si è riunito alla nuda proprietà, pertanto ad interesse della presente procedura l'esecutato è proprietario di 1/6 dell'immobile identificato catastalmente al foglio 20 particella 93 sub 3.

b) Successione per causa di morte di XXXXXXXXX avvenuta in data 15/01/1971 e registrata a Fermo in data 20/12/1971 al numero 4792 r.p. attraverso il quale 2/18 di piena proprietà e 1/18 di nuda proprietà dell'immobile oggetto di stima allora censito al catasto urbano al foglio 2 particella 93 sub 1-2, (poi divenuto sub 3).

Il signor XXXXXXXXXX per la proprietà e la signora XXXXXXXXXX per l'usufrutto degli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

- Terreno. Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

a) Compravendita per Notaio Maria Elisa D'Andrea in data 20/09/2007 trascritta a Fermo il 28/09/2007 al n. 5937 Reg. part. per il quale la signora XXXXXXXXXXXXX nata a Porto San Giorgio il 06/06/1941 vende al signor XXXXXXXXXXXXXXXX il bene eseguito terreno sito a Sant'Elpidio a Mare distinto catastalmente al foglio 36 particella 358.

b) Atto di divisione Notaio Aroldo Danielli in data 07/08/1962 trascritta a Fermo il 14/08/1962 al n. 2357 Reg. part. per il quale la signora XXXXXXXXXXXXXXXX si assegna, tra gli altri beni con aggravio di usufrutto in favore della signora XXXXXXXXXXXXXXXX il terreno sito a Sant'Elpidio a Mare distinto catastalmente al foglio 36 particella 71.

c) Successione per causa di morte di XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 06/06/1952 trascritta a Fermo in data 05/01/1953 al n. 20 Reg. part. per la quale viene devoluta l'eredità e tra gli altri anche il terreno sito a Sant'Elpidio a Mare distinto catastalmente al foglio 36 particella 71, in favore dei figli Maria Rosaria e della coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX.

Il signor XXXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria dell'immobile staggito per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 8

Provveda l'esperto 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, peso, 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;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52..

Formalità gravanti sull'immobile esecutato

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito all'immobile che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **decreto ingiuntivo** per euro 10.000,00 per sorte 5.645,84

- a favore di: OMISSIS

- contro: XXXXXXXXXXXXX

- immobile: diritti pari a 1/6 di Fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio distinto catastalmente al foglio 20 particella 93 sub 3

- trascritta in data: 30/07/2013

- al numero di registro particolare: 833

- tipo: **decreto ingiuntivo** per euro 76.000,00 per sorte 49.585,91

- a favore di: Cassa di Risparmio di Fermo SPA cod fisc. 00112540448

- contro: XXXXXXXXXXXXX

- immobile: diritti pari a 1/6 di Fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio distinto catastalmente al foglio 20 particella 93 sub 3, Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare distinto catastalmente al foglio 36 particella 358

- trascritta in data: 23/09/2014

- al numero di registro particolare: 927

trascrizioni:

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: Cassa di Risparmio di Fermo SPA cod fisc. 00112540448

- contro: XXXXXXXXXXXXX

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

- immobile: diritti pari a 1/6 di Fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio distinto catastalmente al foglio 20 particella 93 sub 3, Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare distinto catastalmente al foglio 36 particella 358

- trascritta in data: 10/11/2015

- al numero di registro particolare: 5421 (cfr. all.6 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, (All. 9 Formalità pregiudizievoli)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni degli immobili, la loro destinazione, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà parziale per l'edificio e di proprietà esclusiva per il terreno, e che gli immobili non sono soggetti a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche del bene, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

- diritti pari a 1/6 di Abitazione. Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda per l'abitazione; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 980,00/mq e € 1.400,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per la soffitta e i balconi, e a 1/5 per il terrazzo. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, e si ritiene possa essere congruo un valore di 0,6, e detrarre le spese di sanatoria. Relativamente al terreno vista la destinazione urbanistica le caratteristiche morfologiche e territoriali e ritenendo che possa essere trasferito autonomamente si valuta un valore commerciale di € 2,00/mq calcolato sulla superficie territoriale.

LOTTO UNO

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

Abitazione piano terra e primo (sup. comm.) mq 270,30x euro/mq 980,00 =	euro 264.894,00
sottotetto (sup. commerciale) mq 91,60/2x euro/mq 980,00 =	euro 44.884,00
balconi (sup. commerciale) mq 3/2x euro/mq 980,00 =	euro 1.470,00
terrazzo (sup. commerciale) mq 63,50/2x euro/mq 980,00 =	<u>euro 12.446,00</u>
Valore venale dell'immobile	euro 323.694,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,60 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 323.694,00 x 0,60 = euro 194.216,40

Spese per sanatoria - euro 7.500,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro 186.716,40

VALORE LOTTO UNO **1/6** euro 31.119,40

LOTTO UNO si arrotonda euro 31.100,00

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

LOTTO DUE

Terreno (sup. territoriale) mq 15.337,00x euro/mq 2,00 = euro 30.674,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Totale valore commerciale dell'immobile euro 30.674,00

VALORE LOTTO DUE si arrotonda euro 30.650,00

VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE euro 61.750,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente l'edificio utilizzato come deposito e il terreno è incolto. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **due lotti**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **più lotti**, come di seguito descritto, in quanto trattasi di diritti di 1/6 di abitazione da cielo a terra, e di piena proprietà di terreno, di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

LOTTO UNO. L'edificio da stimare si trova nella zona centrale del comune di Porto Sant'Elpidio a sud del Borgo marinaro. Confina a sud e ovest con strada comunale, a nord con particella 90 proprietà XXXXXXXXXXXX a est con particella 94 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1955 nel tempo ha subito il rifacimento della porzione del solaio nella parte sud-est. E' composto da due piani fuori terra e sottotetto, e ha destinazione residenziale. Ha una struttura portante in muratura, il tetto a capanna e manto di copertura in cemento amianto. Esternamente è intonacato e non tinteggiato, e una porzione ha un rivestimento in cortina di laterizio. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, non si ravvisano comunque lesioni gravi, ma molteplici ammaloramenti o deterioramenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

Da via Umberto I° 238 si accede all'abitazione, e tramite un ingresso di mq 5,75 si accede ad un disimpegno di mq 24,40 e da qui al soggiorno 1 di mq 26,35 con finestra a sud e porta finestra a ovest fronte strada, e al soggiorno 2 di mq 23,50 con finestra a est, qui il solaio di copertura, che coincide con il terrazzo sovrastante, è in legno. Sempre dal disimpegno si accede al tinello di mq 15,40 con finestra a est sulla pertinenza esclusiva, e alla cucina con porta finestra sul retro, da cui si accede all'interno di un deposito, in condizioni statiche precarie, che ha una struttura in mattoni e copertura in legno e manto in cemento amianto (eternit) e che misura mq 12,50, all'interno si trova un bagno di mq 4,20 con lucernario a sud. Tramite questo deposito è possibile uscire sullo spazio esterno esclusivo di mq 31,45. Il piano terra si completa con una camera (1) posta a nord-ovest di mq 24,40 con finestra e porta finestra a ovest. La particella 93 di proprietà Tosoni comprende anche un frustolo di terreno a sud est, che il comune ha acquisito come spazio comunale per strada e marciapiede. I locali hanno tutti un'altezza di ml 3,00 mentre il soggiorno ha un'altezza di ml 2,95, le finestre sono in alluminio senza oscuranti, la vetrina della camera 1 ha una serranda avvolgibile in acciaio zincato. Il pavimento del disimpegno, della cucina, del tinello e della camera 1 sono in piastrelle di graniglia, del soggiorno e dell'ingresso è in gres porcellanato. Il deposito ha un'altezza massima di ml 2,50 e minima di ml 1,80, le aperture sono senza infissi e il pavimento in cemento, il locale igienico ha un rivestimento in maiolica e pavimento in gres porcellanato.

Dal disimpegno, e percorrendo la scala interna esclusiva in travertino e passamano in ferro, si arriva al piano primo dove un corridoio di mq 12,25 distribuisce alla camera 2 di mq 15,15 con porta finestra a ovest e balconcino di mq 1,50 con balaustra in ferro, alla camera 3 di mq 14,95 con porta finestra a ovest e balconcino di mq 1,50 e camera 4 di mq 17,65 con finestra a ovest e sud. In fondo al corridoio c'è il bagno di mq 7,85 con finestra a sud. Lungo il corridoio c'è una porta finestra per uscire sul terrazzo di mq 63,50 con parapetto in muratura mancante per la porzione sud e parte del prospetto est, inoltre manca anche di pavimento, pertanto ad oggi non è praticabile. I locali hanno tutti un'altezza di ml 3,00, le finestre sono in pvc con tapparelle dello stesso materiale, mentre nel bagno la finestra è in legno. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia per le camere, mentre nel corridoio e del bagno sono in gres porcellanato. Il bagno ha un rivestimento in maiolica e pavimento in gres porcellanato.

Continuando lungo la scala interna si arriva al sottotetto dove un disimpegno di mq 16,65, distribuisce alla soffitta 1 di mq 13,75 con finestra a ovest, alla soffitta 2 di mq 16,40 con finestra a ovest, e soffitta 3 di mq 17,65 con finestre a est e sud. Le soffitte hanno un'altezza minima di ml 1,20 e massima di ml 2,30. Il tetto ha una struttura portante in legno e manto in cemento amianto (eternit), le finestre sono in legno non vi è pavimento ma massetto di cemento. E' presente solo l'impianto elettrico minimo di base.

L'abitazione è munita di un impianto di riscaldamento con radiatori e tubazioni esterne, ad oggi non funzionante, i locali soggiorno non hanno impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico e idrico sono da ristrutturare. Nel complesso l'immobile presenta carenze strutturali e di manutenzione, il

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

soffitto del soggiorno 2 è stato realizzato senza verifica statica e pratica al genio civile, vi sono evidenti infiltrazioni d'acqua in ogni stanza e umidità da risalita nei locali al piano terra.

L'immobile è interessato alla procedura per 1/6 e utilizzato dai proprietari come deposito.

LOTTO DUE. Il terreno si trova circa a 1,5 km a nord del centro storico di Sant'Elpidio a Mare, prendendo la SP delle Cascinare e quindi la strada comunale del Profico. E' distinta catastalmente al foglio 36 p.la 358 ed ha una superficie di mq 15.337,00, confina a nord e a sud con la strada comunale, a est con p.la 359 stesso foglio proprietà XXXXXXXXX e a ovest p.la 252, 176 stesso foglio proprietà XXXXXXXX. Il terreno ha una forma trapezoidale e si estende dalla strada del Profico, il punto più alto fino al fosso omonimo con un dislivello di circa ml 17,00, e sul lato corto da ovest a est ha un dislivello nella parte alta della strada di ml circa ml 5,00, mentre nella parte verso il fosso ha un dislivello di ml 3,00.

All'interno del perimetro non vi sono fabbricati rurali o manufatti, non sussistono corsi d'acqua né impianti fognari e pozzi, e non vi sono alberi o piantumazioni di nessun tipo e non è interessato da nessuna coltura. Il terreno è attraversato da un elettrodotto che ha una potenza di AT 150kV. Allo stato attuale il terreno non è utilizzato ed è nella disponibilità dell'esecutato, e interessato alla procedura per l'intero.

QUESITO 11

Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta in sito, e inoltre, da quanto dichiarato dall'esecutato, l'edificio è utilizzato dai proprietari come deposito e non come abitazione, mentre, il terreno è incolto.

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

- **diritti pari a 1/6 di Abitazione.** Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta in sito, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

LOTTO UNO

Immobile: diritti pari a 1/6 di ABITAZIONE sita a Porto Sant'Elpidio (FM)

Foglio n. 20, Particella 96 sub 3

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

Individuazione Superfici: commerciale mq 376,10mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 980,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,60, al netto delle spese di sanatoria, per un corrispettivo unitario di euro 496,45mq.

Valore di mercato del Lotto 1 euro 186.716,40.

Porzione eseguita 1/6 euro 31.100,00 (arrotondamento)

Prezzo a base d'asta euro 31.100,00 (trentunomilacent0/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNO

- diritti pari a 1/6 di Abitazione. Sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Umberto I 238, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 20 particella 93 sub 3, categoria A/2, classe 04, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale mq 322. Totale escluse aree scoperte: 306 mq. Rendita catastale euro 1.009,67.

L'edificio da stimare si trova nella zona centrale del comune di Porto Sant'Elpidio a sud del Borgo marinaro. Confina a sud e ovest con strada comunale, a nord con particella 90 proprietà XXXXXXXXXXXX a est con particella 94 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1955 è composto da due piani fuori terra e sottotetto, e ha destinazione residenziale. Ha una struttura portante in muratura, il tetto a capanna e manto di copertura in cemento amianto. Esternamente è intonacato e non tinteggiato, e una porzione ha un rivestimento in cortina di laterizio. Da via Umberto I° 238 si accede all'abitazione, e tramite un ingresso di mq 5,75 si accede ad un disimpegno di mq 24,40 e da qui al soggiorno 1 di mq 26,35 con finestra a sud e porta finestra a ovest fronte strada, e al soggiorno 2 di mq 23,50 con finestra a est, qui il solaio di copertura, che coincide con il terrazzo sovrastante, è in legno. Sempre dal disimpegno si accede al tinello di mq 15,40 con finestra a est sulla pertinenza esclusiva, e alla cucina con porta finestra sul retro, da cui si accede all'interno di un deposito, che misura mq 12,50, all'interno si trova un bagno di mq 4,20 con lucernario a sud. Tramite questo deposito è possibile uscire sullo spazio esterno esclusivo di mq 31,45. Il piano terra si completa con una camera (1) posta a nord-ovest di mq 24,40 con finestra e porta finestra a ovest. La particella 93 di proprietà Tosoni comprende anche un frustolo di terreno a sud est, che il comune ha acquisito come spazio comunale per strada e marciapiede. I locali hanno tutti un'altezza di ml 3,00 mentre il soggiorno ha un'altezza di ml 2,95, le finestre sono in alluminio senza oscuranti, la vetrina della camera 1 ha una serranda avvolgibile in acciaio zincato. I pavimenti sono di diversi materiali di finitura per ogni stanza.

Dal disimpegno, e percorrendo la scala interna esclusiva in travertino e passamano in ferro, si arriva al piano primo dove un corridoio di mq 12,25 distribuisce alla camera 2 di mq 15,15 con porta finestra a ovest e balconcino di mq 1,50 con balaustra in ferro, alla camera 3 di mq 14,95 con porta finestra a ovest e balconcino di mq 1,50 e camera 4 di mq 17,65 con finestra a ovest e sud. In fondo al corridoio c'è il bagno di mq 7,85 con finestra a sud. Lungo il corridoio c'è una porta finestra per uscire sul terrazzo di mq 63,50 con parapetto in muratura mancante per la porzione sud e parte del prospetto est, inoltre manca anche di pavimento, pertanto ad oggi non è praticabile. I locali hanno tutti un'altezza di ml 3,00, le finestre sono in pvc con tapparelle dello stesso materiale, mentre nel bagno la finestra è in legno. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia per le camere, mentre nel corridoio e del bagno sono in gres porcellanato. Il bagno ha un rivestimento in maiolica e pavimento in gres porcellanato.

Continuando lungo la scala interna si arriva al sottotetto dove un disimpegno di mq 16,65, distribuisce alla soffitta 1 di mq 13,75 con finestra a ovest, alla soffitta 2 di mq 16,40 con finestra a ovest, e soffitta 3 di mq 17,65 con finestre a est e sud. Le soffitte hanno un'altezza minima di ml 1,20 e massima di ml 2,30. Il tetto ha una struttura portante in legno e manto in cemento amianto (eternit), le finestre sono in legno non vi è pavimento ma massetto di cemento. E' presente solo l'impianto elettrico minimo di base.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 211/2015

L'abitazione è munita di un impianto di riscaldamento con radiatori e tubazioni esterne, ad oggi non funzionante, i locali soggiorno non hanno impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico e idrico sono da ristrutturare. Nel complesso l'immobile presenta carenze strutturali e di manutenzione, il solaio del soggiorno 2 è stato realizzato senza verifica statica e pratica al genio civile, vi sono evidenti infiltrazioni d'acqua in ogni stanza e umidità da risalita nei locali al piano terra.

L'immobile è interessato alla procedura per 1/6 e utilizzato dai proprietari come deposito.

Prezzo a base d'asta euro 31.100,00 (trentunomilacento/00)

LOTTO DUE

Immobile: TERRENO sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) Foglio n. 36, Particella 358

Individuazione Superfici: commerciale mq 15.337,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 2,00

Valore di mercato del Lotto 2 euro 30.650,00

Prezzo a base d'asta euro 30.650,00 (trentamilaseicentocinquanta/00)

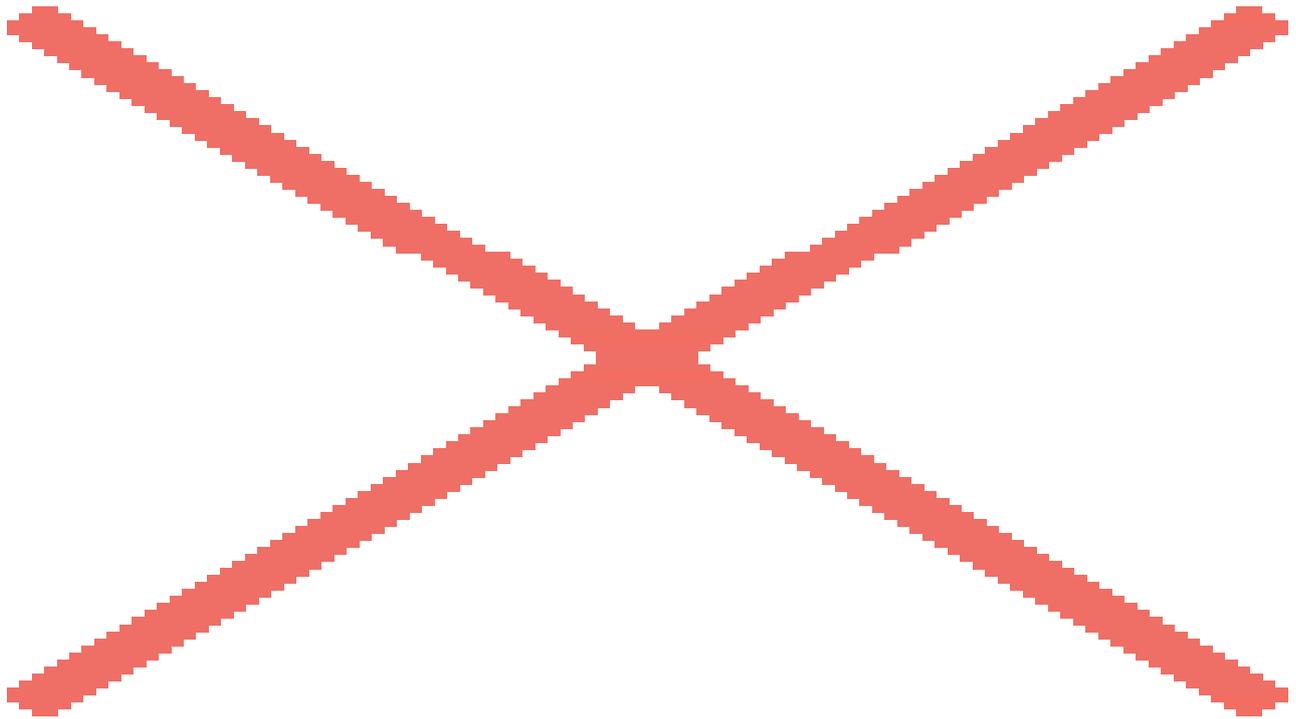
Manifesto d'asta: LOTTO DUE

- **Terreno.** Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare (FM) in Strada comunale del Profico, descritto al NCT al foglio 36 particella 358, qualità seminativo classe 03, consistenza 15.241 mq. Reddito dom euro 62,98 Reddito agr euro 86,58. Qualità vigneto classe 02, consistenza 96 mq. Reddito dom euro 0,82 Reddito agr euro 0,52.

Si tratta di terreno agricolo che si trova circa a 1,5 km a nord del centro storico di Sant'Elpidio a Mare, prendendo la SP delle Cascinare e quindi la strada comunale del Profico. E' distinta catastalmente al foglio 36 p.lla 358 ed ha una superficie di mq 15.337,00, confina a nord e a sud con la strada comunale, a est con p.lla 359 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXX e a ovest p.lla 252, 176 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXX. Il terreno ha una forma trapezoidale e si estende dalla strada del Profico, il punto più alto fino al fosso omonimo con un dislivello di circa ml 17,00, e sul lato corto da ovest a est ha un dislivello nella parte alta della strada di ml circa ml 5,00, mentre nella parte verso il fosso ha un dislivello di ml 3,00.

All'interno del perimetro non vi sono fabbricati rurali o manufatti, non sussistono corsi d'acqua ne impianti fognari e pozzi, e non vi sono alberi o piantumazioni di nessun tipo e non è interessato da nessuna coltura. Il terreno è attraversato da un elettrodotto che ha una potenza di AT 150kV. Allo stato attuale il terreno non è utilizzato ed è nella disponibilità dell'esecutato, ed interessato alla procedura per l'intero. **Prezzo a base d'asta euro 30.650,00 (trentamilaseicentocinquanta/00)**

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Allegati

0000 Elenco Allegati

000 Perizia di stima in versione privacy

00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

0 Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc

1 Certificati anagrafici

2 Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali-Docfa della variazione catastale

3 Documentazione fotografica

4 Rilievo dell'edificio foglio 20 particella 93 sub 3

5 Verbale di sopralluogo

6 Documentazione UTC

7 Stralcio PRG e NTA e CDU

8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

9 Formalità pregiudizievoli

10 Comunicazione enti e pervenuti

11 Attestazione avvenuti invio alle parti

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

Porto Sant'Elpidio, lì 25/10/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani