

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 150/2011

Procedura promossa da:

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Contro

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

G.E.: Dott. Chiara D'Alfonso

C.T.U.: Geom. Sagripanti Marco

Premesso che alla presenza dell'addetto Istituto Vendite Giudiziarie Marche, nominato custode giudiziario e dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx in data 21/01/2019 è stato eseguito primo accesso sugli immobili pignorati (tranne per l'immobile Abitazione sito a Civitanova Marche (MC) Via del Molino (Foglio 29 Part. 115 sub.2 e immobile Abitazione sito in Sarnano (MC) Fraz Sottotetto Foglio 40 Part. 332 sub 11.

Si precisa che :

- l'immobile Abitazione sito a Civitanova Marche (MC) Via del Molino (Foglio 29 Part. 115 sub.2 è stato escluso da sopralluogo e da elaborato peritale in quanto immobile alla data del pignoramento 27/11/2019 l'immobile non era di proprietà per quota 1/2 dell'esecutato Sig.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di compravendita Notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche (MC) rep 74785/10282 del 08/08/2005 trascritto RG 12703 RP 7628 del 10/08/2005 in cui Montelpare Alberto per quota 1/2 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per restante quota 1/2 vendevano l'immobile ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. E con atto successivo integrativo rep 98129/21222 del 16/04/2012 trascritto RG 5837 RP 4151 del 03/05/2012 veniva rettificato il numero del Foglio Catastale dell'immobile a n. 29 correggendo il n 15 erroneamente indicato nell'atto originale.
- L'immobile Abitazione sita a Sarnano, frazione Sassotetto, Foglio 40 Part. 332 sub 11 è stato escluso da sopralluogo e da elaborato peritale in quanto già oggetto di un'altra esecuzione immobiliare al Tribunale di Macerata causa n. 279/2001 RGEI e già eseguita altra perizia di stima dal CTU Geom. Antonella Marcorelli.con studio in Tolentino (MC) P.zza N. Maurizi n. 17

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.

Pertanto si provvede a :

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e piu' precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione , ove opportuno, di uno o piu' 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 all'ufficio tecnico Erariale;

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 21, Particella 151, sub 14, categoria A/2 , classe 3 Vani 6,5 Rendita € 469,98.

Confinanti appartamento Piano Quinto (lato Nord) distinto stesso Foglio e Particella con subalterno n. 13, ditta catastale Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Ripatransone il 21/03/1940 CF xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Altidona il 28/12/1944 CF xxxxxxxxxxxxxxxx

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- La licenza edilizia originaria di costruzione era stata rilasciata al Sig. Santori Serafino n, 1319 del 22/05/1968 successivamente la Società "xxxxxxxxxxxxx" sas di xxxxxxxxxxxxxx e C con sede in Porto Sant'Elpidio Via Umberto I° n.454 con concessione 119 del 18/07/1977 pratica 3785 prot 4753, voltura a proprio nome la concessione e realizzava l'edificio con relativa abitabilità rilasciata nel 1978 pratica 3785 prot 12381.
- A seguito di Compravendita con atto notarile Notaio Marchetti Rep n.67.512/5.435 del 04/06/1986 la società xxxxxxxxxxxxxx sas vendeva l'immobile (sub 14) alla Sg.Ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Fermo il 11/01/1950 CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Con decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Fermo del 14/05/2008 Rep. 114/2008 cron. 420/2008 trascritto in data 11/06/2008 con n.RG 5838 e RP 3614 il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ne diveniva pieno proprietario

L'unità immobiliare posta al P5°-attico sub 14 costituisce unico lotto per la vendita.

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- Edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito dalle seguenti unità immobiliari:

SUB 1 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 con cantina al Piano interrato e soffitta al Piano 2 sottotetto, categoria A/2 , classe 5 Vani 6 Rendita € 619,75.

SUB 2 Locale uso laboratorio posto al Piano Terra con locali deposito al Piano interrato, categoria C/3 , classe 3 Mq 88,00 Rendita € 386,31.

SUB 3 Locale uso Autorimessa posto al Piano Interrato con rampa di accesso carrabile lato Est, categoria C/6 , classe 4 Mq 51,00 Rendita € 197,54

Corte esterna recintata di uso comune a tutti i subalterni dell'edificio (non identificata da subalterno catastale).

CONFINI

La particella catastale n. 637 del foglio 8, in cui ricade l'immobile confina a nord e est con strada comunale, a Ovest con particella 1070 intestata al catasto terreni a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e a Sud con particella 1164 intestata a ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (in parte occupata da strada comunale Via Lombardia).

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- L'edificio è stato realizzato con concessione n. 846 pratica n.3481 del 12/07/1967 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- A seguito di Compravendita con atto notarile Notaio Carrioli Rep n.195.674/10.719 del 19/10/1978 i sig.ri Stipa Renato e Giuseppe vendevano l'immobile ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx atto trascritto Conservatoria di Fermo in data 30/10/1978 al n. 4.12 RP
- A seguito di Atto-Giudiziario Tribunale di Fermo per decreto di trasferimento di immobili Rep. 196/2008 – cron. 870/3 del 24/09/2008, l'immobile diventa di piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, atto trascritto in data 15/10/2008 RG 9767 e RP 6085.

L'immobile composta dalle tre unita Abitazione, Laboratorio e garage costituiscono edificio unifamiliare tipico della zona calzaturiera e una sua divisione in più lotti ne comporterebbe una diminuzione dell'appetibilità nel mercato immobiliare pertanto è preferibile la vendita in un unico lotto.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- Parte di Edificio bifamiliare con porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 costituito dalle seguenti unità immobiliari:

SUB 6 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 categoria A/2 , classe 7 Vani 6,5 Rendita € 493,47

SUB 11 Locale uso autorimessa posto al Piano Terra, categoria C/6 , classe 1 Mq 134,00 Rendita € 173,01

SUB 8 Accessorio piano Terra ad uso rimessa mezzi agricoli posto su corte esterna esclusiva (non recintata) su lato Est dell'edificio principale categoria C/6 , classe 4 Mq 15,00 Rendita € 32,54

CONFINI

Nella Particella 83 ricade l'intero edificio bifamiliare diviso nelle due proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub 6-8-11) e proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sub 4-9-10) poste in aderenza sul lato Ovest con parti di corte esclusive separate ma non recintate e ingressi autonomi.

Inoltre la porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx confina a Sud con particella 206, terreno agricolo di proprietà stesso xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a Est con Particella 99 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx particella urbana n. 28 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxxxx. Inoltre a Nord con Manufatto Part 89 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxxxx e part. 273 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il terreno agricolo particella 206 confina a nord con corte edificio Montepare Alberto part. 83, a est con particella 333 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a Sud con il "canale del molino" mentre a Ovest con part. 234 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- La parte di edificio su cui ricadono le unità immobiliari oggetto di pignoramento sub. 6-11 dell'esecutato è stato realizzato dai genitori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con Concessione prot 13849 pratica edilizia 33-a/88 del 15/01/1988 in ampliamento all'edificio originale stessa proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx-xxxxxxxxxxxxx (attuale porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) .

- L'unità immobiliare sub 8 porzione di accessorio uso rimessa è invece stato realizzato abusivamente tra gli anni 67-77 ed è stata presentata da xxxxxxxxxxxxxxxx domanda di condono edilizio L.47/85 Protocollo 07215 del 31/05/1986 con ottenimento di relativa Concessione in sanatoria 121/97 n. registro 1689 del 30/07/1997.
- A seguito di atto di donazione Notaio Rossi Alfonso Rep. 38509 del 16/07/1992 i genitori xxxxxxxxxxxxxxxx exxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx lasciandosi il diritto di usufrutto donano al proprio figlio xxxxxxxxxxxxxxxx la nuda proprietà della porzione dell'immobile part. 83 identificata nei sub 6-8-11 (e terreno Foglio 76 Part 206 posto a sud dell'edificio) atto trascritto in data 10/08/1992 RG 5478 e RP 3865.
- L'appezzamento di terreno era giunto ai Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx mediante atto di compravendita Notaio Carrioli Rep.126.795/5.778 del 21/02/1967 dal Sig. xxxxxxxx.

La porzione di immobile P. Primo (sub 6) Piano Terra (sub11) con corte esterna, accessorio rimessa mezzi agricoli esterno sub 8 e terreno Part. 206 vista la tipologia dell'edificio di tipo colonico le varie unità sono necessarie fra loro e una divisione porterebbe una diminuzione dell'appetibilità nel mercato immobiliare pertanto è preferibile la vendita in un unico lotto.

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE
Frazione Casette D'te

- Porzione di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, costituita da locale soffitta/magazzino posta al secondo distinta al Foglio 24 Particella 130 subalterno 14 Categoria C/2 Classe 2 mq 43 Rendita € 77,73 ma raggiungibile unicamente da scala retrattile posta su appartamento del piano primo (sub 3) con ingresso comune da scala esterna.

CONFINI

La porzione di edificio soffitta/magazzino confina totalmente con appartamento P2 proprietà Stangoni Foglio 24 Particella 130 subalterno 3

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- L'edificio è stato realizzato nel 1961 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx mediante Licenza edilizia n.11972 del 23/12/1961.
- Con compravendita Notaio Carrioli Rep 190.797/9.528 del 21/11/1975 i Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx vendono ai Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx. Atto trascritto il 02/12/1975 n. 3.347 RP e in data 18/03/1976 Rep 191.386/9.667 a cui fa seguito convenzione matrimoniale di separazione dei beni Atto Notaio Rossetti del 25/10/1982 Rep.100.657/9 trascritto il 29/10/1982 n.3.860 RP.870
- La porzione dell'immobile sub 14 (locale soffitta/magazzino) deriva da ex sub 7 e ex sub 5 (originario appartamento P.terra con porzione di Soffitta P2) passa dai Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx al

Sig. xxxxxxxxxxxx mediante Atto giudiziario decreto di trasferimento di immobili Tribunale di Fermo
Rep.53/2007 cron 329/07 trascritto in data 20/03/2007 RG 3207 RP 1994

Il locale sub 14 (locale soffitta/magazzino) come sopra descritto non è divisibile costituisce per la vendita unico lotto.

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO
SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

- Appezziamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Tolentino C.da Regnano con Porzione di Fabbricato Colonico (attualmente collabente) distinti all'UTE di Macerata rispettivamente al :

Catasto terreni con Foglio 101 Particelle:

- 88	Seminativo	Classe 3	Mq 5930	RD € 22,97	RA € 33,69
- 102	Bosco Misto	Classe U	Mq 210	RD € 0,22	RA € 0,07
- 103	Seminativo	Classe 3	Mq 11820	RD € 45,78	RA € 67,15
- 245	Seminativo	Classe 4	Mq 3970	RD € 12,30	RA € 13,33
- 178	Seminativo	Classe 3	Mq 150	RD € 0,58	RA € 0,85
- 179	Seminativo	Classe 3	Mq 600	RD € 2,32	RA € 3,41
- 180	Seminativo	Classe 3	Mq 55	RD € 0,21	RA € 0,31
- 181	Seminativo	Classe 3	Mq 55	RD € 0,21	RA € 0,31
- 288	Seminativo	Classe 3	Mq 3650	RD € 14,14	RA € 20,74
- 289	Bosco misto	Classe U	Mq 140	RD € 0,14	RA € 0,04
-298	Bosco misto	Classe U	Mq 20	RD € 0,02	RA € 0,01

Catasto Fabbricati con Foglio 101 Particella 88 sub. 1-2-3 oggetto di variazione catastale per la modifica in unica unità immobiliare sub 4 Categoria F2 "Collabente" per corrispondenza dello stato dei luoghi dell'attuale edificio che si presenta quasi totalmente crollato e ricoperto da alta vegetazione.

CONFINI

Gli appezzamenti di terreno costituenti unico lotto di vendita confinano con le particelle **n.75** di xxxxxxxxxxxx nato a TOLENTINO (MC) il 05/01/1944 CF xxxxxxxxxxxx; **n. 76** di xxxxxxxxxxxx nata a MACERATA (MC) il 19/04/1973 CF xxxxxxxxxxxx; **n. 85** di xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx(MC) il 12/08/1952 CF xxxxxxxxxxxx; **n.86-104-295** di xxxxxxxxxxxx nata a CORRIDONIA (MC) il 16/01/1954 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a COLMURANO (MC) il 30/10/1948 CF xxxxxxxxxxxx **n. 294** di xxxxxxxxxxxx nato a SAN GINESIO (MC) il 24/08/1965 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a MACERATA (MC) il 31/03/1947 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a SAN GINESIO (MC) il 31/08/1956 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a SAN GINESIO (MC) il 15/10/1943 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nato a SAN GINESIO (MC) il 10/03/1949 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a SAN GINESIO (MC) il 21/05/1978 CF xxxxxxxxxxxx e

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a SAN GINESIO (MC) il 25/07/1975 CF xxxxxxxxxxxx; **n 104** Intesta alla Provincia di Macerata; **strada comunale e Torrente**

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- Sig. xxxxxxxxxxx è attualmente proprietario a seguito decreto di trasferimento immobili Tribunale di Macerata del 26/06/2003 Rep. n. 3217 atto trascritto n.8.662 del 09/10/2003 da xxxxxxxxxxx.
- xxxxxxxxxxx a sua volta ne era diventato proprietario da xxxxxxxxxxx con atto del 25/05/1972 Rep. 26.472 trascritto con n. RP 3,153.

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

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, di edificio pluri-familiare denominato COND. LE ROSE. Raggiungibile mediante scala interna e ascensore condominiale.

L'appartamento internamente è suddiviso in Ingresso, Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, n. 3 Camere e Bagno. Presenti a piano pensiline esterne di natura condominiale (da verifica urbanistica e catastale) che allo stato dei luoghi sui lati Est-sud e Sud-Ovest sono state trasformate e utilizzate come balconi esclusivi (pavimentati e protetti da ringhiere) raggiungibili da Porte finestre aperte nei locali cucina e camera.

Realizzato nel 1977 attualmente l'appartamento presenta da diversi anni uno stato di completo abbandono. Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in gres su zona notte e giorno e ceramica nei bagni. Rivestimento bagni in ceramica e sanitari in ceramica completi di rubinetteria. Porte interne in legno noce nazionale. Infissi con vetro semplice e porte-finestre in alluminio (sicuramente non originali e rifatte anni successivi) mentre le finestre a parapetto sono in legno. Gli impianti non sono funzionanti non essendo nemmeno presenti gli allacci utenze metano, acqua e energia elettrica.

Esternamente (compreso pensiline/balconi) sono in corso lavori di manutenzione straordinaria sul tutto l'esterno dell'edificio (presente ponteggio sui lati Nord-est e sud) e al momento del sopralluogo la ditta appaltatrice aveva smantellato le ringhiere sul lato est (presenti su lato sud ma in cattivissimo stato di conservazione per attacco della ruggine) inoltre era stata eseguita guaina impermeabilizzante su balcone sud per evitare infiltrazioni ai soffitti balconi sottostanti mentre su quello est era ancora presente originale pavimentazione in graniglia.

L'appartamento si presenta semi arredato con cucina, letti e armadi ma vetusti e di bassa qualità.

In merito alla richiesta di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, soggetti fuori campo IVA, l'opzione IVA per l'imponibilità IVA non può essere applicata.

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

Oggetto di pignoramento è tutto l'edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito da Piano interrato Piano terra, Piano Primo e Piano secondo sottotetto.

L'edificio è attualmente abitato dalla Sig. xxxxxxxxxxxx che al momento del sopralluogo ha dichiarato di rivendicarne la proprietà in base ad un acquisto con versamento di denaro al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su accordo privato verbale.

Realizzato nel 1967 in struttura in c.a. con tamponatura in muratura con finitura esterna prevalente ad intonaco (non tinteggiato) e in parte in mattoni a vista, il tutto in mediocre stato di conservazione. Sono presenti infatti sia sulle parti strutturali (marcapiani, frontolini, cornicione) evidenti crepature per rigonfiamento del ferro di armatura attaccato dalla ruggine e sia sulle pareti di tamponatura ad rilevanti macchie per problematiche di umidità o di ripristini eseguiti nel tempo.

Catastalmente l'immobile è diviso in più unità immobiliari con le seguenti caratteristiche interne di finiture:

- Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 (sub 1) suddiviso in zona giorno con grande soggiorno-pranzo, Cucinino, zona/caminetto interno (indicato su urbanistica e catasto come veranda) e zona notte con disimpegno, n. 2 camere e bagno. Completamente arredato presenta buone finiture e impianti funzionanti. Sono presenti pavimenti in marmo in zona giorno e parquet-te in zona notte, ceramica in bagno. E gres per balconi esterni. Infissi esterni in legno con vetro semplice (tranne le due porte finestre Cucina e camera di accesso ai balconi esterni in alluminio e con vetro termico) , serrandine in plastica esterne, porte interne in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Impianto di riscaldamento a caldaia autonoma e radiatori in ghisa. Balconi esterni con parapetti in muratura ed intonaco non tinteggiato e copertina superiore in marmo.
- Locale Pano Terra (sub 2) a destinazione urbanistica/catastale Laboratorio che attualmente smessa l'attività artigianale della famiglia si è trasformato in locale magazzino. Le finiture e impianti originali alla costruzione dell'edificio risultano in mediocre stato di conservazione. Presenti pavimentazioni in graniglia di diverso tipo, infissi in legno tinteggiato bianco con vetro semplice. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiatura con evidenti segni di vetustà per mancanza di manutenzione da diversi anni. Impianto di riscaldamento a radiatori non funzionante. Presente, funzionante semplice impianto elettrico.

Presente un bagno interno realizzato abusivamente (non presente nella documentazione urbanistica e catastale) che presenta pavimenti e rivestimento in ceramica, sanitari in ceramica sanitari e doccia di bassa qualità, pessimo stato di conservazione. Il locale presenta ingresso esterno diretto sulla corte esterna e sia ingresso da scala interna.

- Locale piano Interrato (sub3) ad uso autorimessa e in parte utilizzato anche come deposito legna e materiali vari, privo di riscaldamento presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati impianto elettrico fuori traccia funzionante. Il tutto in mediocre stato di conservazione. Il locale è raggiunto rampa carrabile posta su lato ovest è posizionato sul lato nord all'esterno alla sagoma dell'edificio con copertura in c.a. su cui eseguita pavimentazione facente parte della corte esterna.
- Piano seminterrato raggiungibili da scala interna sono posti dei locali lavanderia e magazzino pertinenti all'abitazione p1° (sub.1) e al laboratorio P. Terra (sub2) con corridoio comune di accesso. Privo di riscaldamento è presente pavimentazione di diversa tipologia e colore, intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitto e semplice impianto elettrico.
- Piano secondo sottotetto totalmente pertinenziale all'abitazione p1° (sub.1) ad uso soffitta rimasta grezza nelle finiture senza pavimentazione intonaco. Manca di riscaldamento e presente semplici punti luce di illuminazione dei locali. Presente balcone/terrazzo a piano completo di pavimentazione esterna e parapetti in muratura intonacata ma non tinteggiati.

Lasciata grezza anche la copertura nella parte interna, costituita da laterizio sostenuto da sottostanti travi in cls prefabbricato, completata con gettata in cls armato e nella parte esterna da manto di copertura in tegole.

- Scala interna di collegamento fra i piani realizzata in marmo con presenta portoncino d'ingresso in alluminio colore verde tipo bugnato, gradini e pianerottoli in marmo buona qualità, intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitti, finestre in legno tinteggiato bianco vetri semplici e serrandine in plastica esterne.

Corte esterna di uso comune (senza indicazione di subalterno catastale) perimetrale all'edificio in parte realizzata in battuto cementizio armato e in parte in piastrellato per esterno.

In merito alla richiesta di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, soggetti fuori campo IVA, l'opzione IVA per l'imponibilità IVA non può essere applicata.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

Oggetto di pignoramento è la porzione est dell'edificio bifamiliare da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e indicata catastalmente con i subalterno n.6 Abitazione P1, Sub n.11 Locale Piano Terra ad uso Garage e in parte a locali abitativi cucina-bagno-ripostiglio.

Tale porzione fu realizzata nel 1988 in cemento armato, successivamente al resto dell'edificio originale (porzione ovest) realizzata in muratura portante, attualmente esternamente tutto l'edificio si presenta in

mediocre stato di conservazione con pareti esterne intonacate ma non tinteggiate, copertura in latero-cemento, manto di copertura in tegole, gronde e discendenti in rame.

Si deve segnalare nella porzione di edificio xxxxxxxxxxxxxx (ampliamento in c.a) una grave infiltrazione di acqua su ingresso esterno alla fine della scala esterna di accesso al piano 1° e su ingresso-ripostiglio interno dello stesso, causata dal distacco della copertura nella parte in aderenza con la porzione originale in muratura. Tale infiltrazione ha causato la marci-tura del intonaco sottostante con distacco delle tinteggiatura. Situazione che necessita di un celere intervento di manutenzione straordinaria (realizzazione di impermeabilizzazione anche locale e posa di conversa di raccordo sotto manto di copertura e rimozione e ripristino di intonaco e tinteggiatura ammalorate)

- L'abitazione al Piano 1° (sub 6) suddivisa in ingresso e ripostiglio, unica zona giorno, ingresso pranzo-soggiorno-angolo cottura, e zona notte con disimpegno n. 3 camere, ripostiglio e bagno. Attualmente l'appartamento è abitato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx, arredato e presenta finiture di media bassa qualità. Pavimentazioni, rivestimenti e bagni in ceramica, intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitti, porte in legno, finestre in legno con vetro doppio, serrandine in plastica il tutto in mediocre stato di conservazione. Impianti elettrico, idraulico, e termico, con caldaia a metano e radiatori in ghisa, sono originali ma funzionanti.

Si precisa che il locale ripostiglio posto sul lato nord tra le due camere risulta ancora grezzo nelle finiture e senza impianti.

- Il Piano Terra anche se catastalmente è riportato come unica unità immobiliare (sub 11) uso garage, urbanisticamente nel 1991 è stato suddiviso in una parte abitativa, pratica di parziale cambio d'uso da garage ad abitazione, CE 33/a-91 prot 12502/90 del 13/09/1991

La parte abitativa, con ingresso sul lato nord principale, è costituita da ingresso-disimpegno, unico bagno e cucinone da considerare ad utilizzo collegato con abitazione principale non potendo essere unità autonoma per mancanza di camera. Presenta finiture media bassa qualità con pavimentazione in gres, rivestimento e sanitari bagni in ceramica, porte interne in legno, finestre in legno con serrandine, intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitti. Impianti funzionanti.

Il resto del locale piano terra è invece rimasto ad uso garage e si presenta allo stato grezzo originale alla costruzione, senza intonaco, pavimentazioni con semplice impianto di illuminazione fuori traccia e non a norma.

Inoltre sono oggetto di pignoramento un manufatto condonato uso rimessa mezzi agricoli (sub 8) in cls prefabbricato realizzato nel 1977-78 su corte esterna di proprietà senza finiture e impianti e senza serrande d'ingresso. E terreno agricolo Part. 206 di mq 1533 posto in aderenza alla corte dell'edificio sul lato sud attualmente coltivato a seminativo.

In merito alla richiesta di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, soggetti fuori campo IVA, l'opzione IVA per l'imponibilità IVA non può essere applicata.

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'te

- Oggetto di pignoramento è un locale uso soffitta-magazzino posta su piano secondo sottotetto di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, Edificio realizzato nel 1961, il locale è stato realizzato come pertinenza/soffitta dell'appartamento al piano terra (originale sub 5, e successivamente sub 7) fino al 2007 in cui vengono divisi diventando unità immobiliare a se con sub 14 destinazione catastale locale di deposito.

Allo stato dei luoghi però il locale non ha un ingresso autonomo e l'unico accesso è possibile tramite botola con scala posta all'interno del Piano 1 (sub 3) di proprietà Stangoni Nella , botola con cui si accede anche all'altra porzione di sottotetto/soffitta di pertinenza del Piano 1 mediante disimpegno comune indicato con sub 15.

Il locale con il resto del piano Sottotetto e Piano primo sono stati oggetto di incendio in data 02/08/2018, incendio che lesionando entrambi i solai di piano ha reso inagibile tutta la palazzina come da ordinanza del sindaco n. 74 del 03/08/2018.

Successivamente la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx ha eseguito opere di messa in sicurezza con puntellature del solaio P1-P2 e rimozione parti pericolanti, ma alla data del mio sopralluogo non erano state fatte altre opere di ripristino dei solai, impianti e finiture interne pertanto essendo ancora danneggiati dal fuoco risultano inagibili. Si precisa comunque che come da documentazione fotografica eseguita in fase di sopralluogo il locale è grezzo senza pavimentazioni, intonaci e senza energia elettrica.

In merito alla richiesta di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, soggetti fuori campo IVA, l'opzione IVA per l'imponibilità IVA non può essere applicata

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

- Oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno agricolo Foglio 101 del Comune di Tolentino sito in C.da Regnano di superficie complessiva di mq totale 26.600 e costituito dalle particelle principali coltivate a seminativo n. 88,103,245,288 per un totale di Mq 25.370 e una serie di piccole particelle 178-179-176-177-180-181-289-298 di totale mq 1020 facenti parte della nuova strada C.da Regnano o di terreni a bordo strada nati dal frazionamento catastale per messa in mappa della stessa. Presente particella terreno n. 102 mq 210 occupato da bosco-alta vegetazione.
- Fa parte del terreno sopra indicato ulteriore appezzamento di terreno Part. 87 su cui insiste un fabbricato colonico allo stato dei luoghi semi-caduto totalmente nascosto dalla alta vegetazione.

Da quanto potuto vedere nel sopralluogo e risalendo anche alla documentazione fotografica presente presso ufficio tecnico comune di Tolentino allegata ad un progetto di ristrutturazione del 2008

l'edificio è privo di copertura, privo di solaio intermedio PT-P1 e presenta solamente porzioni di muri esterni di diverse altezze.

In merito alla richiesta di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, soggetti fuori campo IVA, l'opzione IVA per l'imponibilità IVA non può essere applicata

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

Il sottoscritto perito estimatore ha presentato presso l'uffici tecnici del comune di Porto Sant'Elpidio, Sant'Elpidio a mare e Tolentino regolare richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione tecnica riguardante i fabbricati o unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare e da tale ispezioni risulta:

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- L'edificio è stato realizzato dopo 02/09/1967 e precisamente nel 1977 con concessione n. 119 del 18/07/1977. dalla Società "xxxxxxxxxxxxx" sas di xxxxxxxxxxxx e C con sede in Porto Sant'Elpidio Via Umberto I° n.454.

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- L'edificio è stato realizzato nel 12/07/1967 con concessione n. 846 pratica n.3481 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- La parte di edificio su cui ricadono le unità immobiliari oggetto di pignoramento sub. 6-11 dell'esecutato è stato realizzato dopo il 02/09/1967 e precisamente nel 1988 con Concessione prot 13849 pratica edilizia 33-a/88 del 15/01/1988 in ampliamento all'edificio originale.

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'te

- L'edificio su cui ricade il locale soffitta/magazzino è stato realizzato nel 1961 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx mediante Licenza edilizia n.11972 del 23/12/1961.

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

Il fabbricato colonico ormai semi crollato era già stato realizzato negli anni 40 risultante la sagoma nella mappa catastale originale all'impianto meccanografico

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

Il sottoscritto perito estimatore ha presentato presso l'uffici tecnici del comune di Porto Sant'Elpidio, Sant'Elpidio a mare e Tolentino regolare richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione tecnica riguardante i fabbricati o unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare e da tale ispezioni risulta:

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- La licenza edilizia originaria di costruzione era stata rilasciata al Sig. xxxxxxxxxxxx n, 1319 del 22/05/1968.
- La Società "xxxxxxxx" sas di xxxxxxxxxxxx e C con sede in Porto Sant'Elpidio Via Umberto I° n.454 con concessione 119 del 18/07/1977 pratica 3785 prot 4753, voltura a proprio nome la concessione e realizzava l'edificio
- Con concessione 222 del 23/12/1977 pratica 3785 prot 8332 si esegue modifiche interne sull'edificio
- Con concessione 278 del 08/04/1978 prot 11526 si realizza la recinzione.
- Autorizzazione di abitabilità pratica 3785 prot 12381.

Dall'ultimo progetto autorizzato concessione 222 del 23/12/1977 pratica 3785 prot 8332 allo stato dei luoghi risultano delle difformità prospettiche per apertura e chiusura delle finestre e modifiche interne per spostamenti di porte d'ingresso soggiorno e bagno.

Inoltre l'unità immobiliare sullo stato dei luoghi è dotato di balconi a livello sui lato est/sud e sud/ovest con accesso mediante porte finestre da locale cucina e camera (difformità prospettiche sopra indicate). Balconi pavimentati, con ringhiera perimetrale che attualmente sono in corso di ristrutturazione con spese addebitate al condominio proprietario xxxxxxxxxxxx considerandoli di sua proprietà esclusiva.

Va precisato però che sull'ultimo progetto autorizzato (CE 222 del 23/12/1977) tali balconi vengono invece indicati come pensilina esterna condominiale non raggiungibile dall'appartamento senza porte-finestre. Tale incongruenza è anche riportata dalla planimetria catastale (redatta il 15/11/1977 e presentata in data 07/01/1978) in cui sono correttamente riportate le modifiche delle finestre e delle porte interne ma le sporgenze esterne alla sagoma delle abitazioni del piano attico sono disegnate tratteggiate come non facenti parte dell'unità immobiliare esclusiva, ma di natura condominiale. Si riporta anche l'autorizzazione di abitabilità anno 1978 con verifica d'ispezione del tecnico comunale in data 23/12/1977.

Pertanto il sottoscritto reputa la presa possesso delle pensiline e relativo trasformazione in balconi di pertinenza all'abitazione realizzata successivamente senza autorizzazione urbanistica e passaggio di proprietà da condominiale a personale esclusivo.

Si precisa che la regolarizzazione urbanisticamente delle difformità prospettiche e interne sopra descritte necessità presentazione mediante presentazione di progetto in sanatoria ai sensi dell'art. n. 36 DPR 380/01 costo sanzione amministrativa **€ 1.000,00** + diritti di segreteria **€ 60,00** e onere tecnico composto da **€ 3.000,00**.

In tale progetto a sanatoria a mio parere dovrà anche essere inserito il ripristino dello stato dei luoghi relativo all'accesso esterno delle finestre cucina e camera su pensiline/balconi ritenuti condominiali e non personali. Va pertanto considerata la spesa per le opere murarie e similari per la rimessa in pristino quantificate in circa **€ 5.000,00**

A mio parere non è applicabile l'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare , per gli immobili oggetto di escuzione immobiliare, prevista dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, affinché non venga realizzato il passaggio di proprietà da condominiale a esclusivo. Atto che l'aggiudicatario dovrà intraprendere con il Condominio nell'interesse di entrambi le parti in quanto ormai i balconi nella gestione condominiale ordinaria e straordinaria sono considerati esclusivi proprietà Montelpare

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- L'edificio è stato realizzato nel 12/07/1967 con licenza di costruzione n. 846 pratica n.3481 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.
- Licenza di costruzione n. 907 del 31/08/1967 pratica 3481 prot 8356 per modifiche interne piano terra e Piano Primo
- Licenza di costruzione 1091 del 08/01/1988 pratica 3481 del 12992 per modifiche prospettiche.
- Autorizzazione di agibilità del Piano Primo con data 17/04/1968 e Autorizzazione di agibilità intero edificio del 27/11/1968

- Licenza di costruzione n. 2381 del 20/04/1970 per realizzazione recinzione.
- Concessione edilizia 1742 del 05/04/1983 per sopraelevazione.
- Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85 n. 1281 del 16/05/2001 per Ampliamento PS1, cambio porzione PS1 da Cantina a magazzino del laboratorio, Cambio d'uso del Piano terra da Magazzino a Laboratorio, modifiche prospetti.

La concessione in sanatoria n. 1281/2001 rappresenta l'ultimo progetto autorizzato, dallo stato luoghi risulta una unica difformità costituita dalla realizzazione di un bagno su locale laboratorio al Piano terra.

Le difformità rilevate si identificano possono essere regolarizzate urbanisticamente mediante presentazione di progetto in sanatoria ai sensi dell'art. n. 36 DPR 380/01 costo sanzione amministrativa **€ 1.000,00** + diritti di segreteria **€ 60,00** e onere tecnico composto da **€ 2.000,00**.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- La parte di edificio su cui ricadono le unità immobiliari oggetto di pignoramento sub.6 (P1) e Sub 11 (PT) dell'esecutato è stato realizzato con Concessione prot 13849 pratica edilizia 33-a/88 del 15/01/1988 in ampliamento all'edificio originale.
- Concessione n. pratica 33/a+88 prot 12127 del 25/10/1988 per modifica prospetti.
- Concessione Pratica n. 33/a-91 prot 12502/90 del 13/09/1991 per modifica destinazione d'uso di locali piano terra da garage a locali abitativi con relativa agibilità presentata all'ufficio di igiene in data 14/02/1989.

Dall'ultimo progetto autorizzato Concessione Pratica n. 33/a-91 prot 12502/90 del 13/09/1991 allo stato dei luoghi risultano delle difformità interne nei locali abitativi al piano terra per spostamento di alcune porte e fusione del locale ripostiglio nel bagno.

Le difformità rilevate si identificano possono essere regolarizzate urbanisticamente mediante presentazione di progetto in sanatoria ai sensi dell'art. n. 36 DPR 380/01 costo sanzione amministrativa **€ 1.000,00** + diritti di segreteria **€ 60,00** e onere tecnico composto da **€ 3.000,00**.

L'accessorio sub 8 realizzato abusivamente è stato regolarizzato mediante Concessione in sanatoria 121/97 Prot 7215-31 del 30/07/1997 con domanda di condono n.07215 del 31/05/1986 Legge 47/85. e risulta conforme allo stato dei luoghi.

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE
Frazione Casette D'te

- L'edificio su cui ricade il locale soffitta/magazzino è stato realizzato nel 1961 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx mediante Licenza edilizia n.11972 del 23/12/1961 con relativa Abitabilità del 03/08/1964
- Licenza di costruzione Prot 05903 del 08/06/1963 recinzione dell'edificio.
- Concessione Pratica 48/2003 Prot 17925/2002 del 23/05/2003 per modifiche interne e prospettiche

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento sub 14 magazzino/locale di deposito risulta allo stato ei luoghi conforme all'ultimo stato autorizzato.

Si precisa come già descritto che il locale con il resto del piano Sottotetto e Piano primo sono stati oggetto di incendio in data 02/08/2018, incendio che lesionando entrambi i solai di piano ha reso inagibile tutta la palazzina come da ordinanza del sindaco n. 74 del 03/08/2018.

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO SITI A
TOLENTINO (MC) C.da Regnano

- Il fabbricato colonico allo stato dei luoghi semi crollato realizzato ante 1967 è stato oggetto nel 2008 di richiesta di ristrutturazione edilizia con pdc del 24/10/2008 pratica edile C-196-2008. La pratica però è stata sospesa per richiesta di documentazione comprovante l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato che nella documentazione progettuale e nella documentazione fotografica è costituito da macerie e due sole murature in elevazione. Non avendo ricevuto relativa integrazione richiesta l'ufficio tecnico ha rigettato la domanda di ristrutturazione e l'edificio è rimasto nelle condizioni originali di edificio semi crollato.

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

I terreni oggetto dell'atto di pignoramento per cui è stato richiesto certifica di destinazione urbanistica sono :

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A
MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

Visto lo strumento urbanistico di riferimento P.R.G. del comune di Sant'Elpidio a Mare l'appezzamento di terreno Foglio 76 part. 206 ricade in zona "Tessuto Agricolo" TA art. 58 NdA, con i seguenti vincoli; Beni Paesaggistici Ambientali Legge 490/99 Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi della Legge 490/99 fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.d.A.), Risorsa Idrica Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.), Corsi d'acqua Ambiti di tutela dei corsi d'acqua (art. 48 N.d.A.)

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO
SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

Visto lo strumento urbanistico di riferimento P.R.G. approvato con delibera G.R.M n.33 del 09/01/1955, BUR n.21 del 23/03/1995 e s.v. gli appezzamenti di terreno del foglio 101, oggetto dell'atto di pignoramento, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Part.87-177-180-181-298 e porz delle part. 88-102-103-179-245-288-289 Aree di rispetto stradale e Ferroviario NTA art, 47 , Area vincolata D.Lgs 42/2004.
- Part. 176-178 e porz. delle part. 88-102-103-245- 288 Aree ad uso Agricolo NTA art. 28 Con le seguenti specifiche della destinazione agricola con le particelle interessate dalle seguenti zonizzazioni di tutela , E1= Part. 88-102-103-245-288 E2=part.88-103, E3=Tutte e Porzione part. 103 ricadente in area interessata nel PAI da versante in dissesto F-19-1028 (R1)(P1)
- Part. 176-178 e porz. delle part. 179-289 Aree per viabilità e parcheggi F3 NTA art. 34.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione di 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 ne , in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le regioni ostative;

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 21, Particella 151, sub 14, categoria A/2 , classe 3 Vani 6,5 Rendita € 469,98.

Per le difformità interne (spostamento di porte bagno e camera) e esterne (spostamento di finestre) tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale necessità variazione catastale con costo tecnico e diritti catastali **€ 500,00**

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- Edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito dalle seguenti unità immobiliari: SUB 1 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 con cantina al Piano interrato e soffitta al Piano 2 sottotetto, categoria A/2 , classe 5 Vani 6 Rendita € 619,75. SUB 2 Locale uso laboratorio posto al Piano Terra con locali deposito al Piano interrato, categoria C/3 , classe 3 Mq 88,00 Rendita € 386,31.SUB 3 Locale uso Autorimessa posto al Piano Interrato con rampa di accesso carrabile lato Est, categoria C/6 , classe 4 Mq 51,00 Rendita €

197,54; Corte esterna recintata di uso comune a tutti i subalterni dell'edificio (non identificata da subalterno catastale).

Per le difformità interne (realizzazione di bagno su locale Piano terra categoria laboratorio, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sub 2 necessità variazione catastale con costo tecnico e diritti catastali € **500,00**. Le altre planimetrie dei sub 1-3 risultano conformi.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- Parte di Edificio bifamiliare con porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxx da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 costituito dalle seguenti unità immobiliari: SUB 6 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 categoria A/2 , classe 7 Vani 6,5 Rendita € 493,47 e SUB 11 Locale uso autorimessa posto al Piano Terra, categoria C/6 , classe 1 Mq 134,00 Rendita € 173,01 con corte esclusiva ;
- Fa parte della proprietà xxxxxxxxxxxxxx anche il SUB 8 Accessorio piano Terra ad uso rimessa mezzi agricoli posto su corte esterna esclusiva (non recintata) su lato Est dell'edificio principale categoria C/6 , classe 4 Mq 15,00 Rendita € 32,54

Per la conformità allo stato dei luoghi necessitano le seguenti variazioni catastali:

- Divisione del sub 8 Piano terra (per il cambio di destinazione d'uso in parte da garage ad abitativo) con creazione di nuovo sub A Garage circa 78 mq netti e nuovo sub B mini appartamento autonomo con superficie totale netta di circa mq 35 (Ing-Dis, Bagno, Cucina-Posto letto).
- Correzione della planimetria sub 8 per cancellazione del muro divisorio comune con altro sub 9 (proprietà xxxxxxxxxxxxxx) non esistente nello stato dei luoghi né nel progetto di sanatoria urbanistica. Si riporta tratto punto-linea per indicare il confine dei due subalterni.
- Redazione di nuovo Elaborato planimetrico e elenco subalterni intero edificio part. 83
- Planimetria sub 6 appartamento piano 1 conforme.

Onere tecnico compreso diritti catastali € **1000,00**

Inoltre aggiornare la ditta catastale eseguendo voltura Catastale per la riunione di usufrutto di xxxxxxxxxxxxxx (mamma dell'esecutato), la quale in visura catastale attuale risulta ancora usufruttuaria, in quanto deceduta a Civitanova Marche il 21/10/2019. Riportando così la piena proprietà a xxxxxxxxxxxxxx quota 1/1. Onere tecnico compreso diritti catastali € **370,00**

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'te

- Porzione di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, costituita da locale soffitta/magazzino posta al secondo distinta al Foglio 24 Particella 130

subalterno 14 Categoria C/2 Classe 2 mq 43 Rendita € 77,73 raggiungibile unicamente da scala retrattile posta su appartamento del piano primo (sub 3) con disimpegno sottotetto comune ai due locali presenti

Per la conformità allo stato dei luoghi necessitano le seguenti variazioni catastali:

- Modifica della planimetria catastale per eliminazione scala e inserimento su disimpegno comune di botolo per scala retrattile (come da progetto urbanistico approvato).

Onere tecnico compreso diritti catastali **€ 500,00**

- LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

Appezziamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Tolentino C.da Regnano con Porzione di Fabbricato Colonico (attualmente collabente) distinti all'UTE di Macerata rispettivamente al Catasto terreni con Foglio 101 Particelle:

- 88	Seminativo	Classe 3	Mq 5930	RD € 22,97	RA € 33,69
- 102	Bosco Misto	Classe U	Mq 210	RD € 0,22	RA € 0,07
- 103	Seminativo	Classe 3	Mq 11820	RD € 45,78	RA € 67,15
- 245	Seminativo	Classe 4	Mq 3970	RD € 12,30	RA € 13,33
- 178	Seminativo	Classe 3	Mq 150	RD € 0,58	RA € 0,85
- 179	Seminativo	Classe 3	Mq 600	RD € 2,32	RA € 3,41
- 180	Seminativo	Classe 3	Mq 55	RD € 0,21	RA € 0,31
- 181	Seminativo	Classe 3	Mq 55	RD € 0,21	RA € 0,31
- 288	Seminativo	Classe 3	Mq 3650	RD € 14,14	RA € 20,74
- 289	Bosco misto	Classe U	Mq 140	RD € 0,14	RA € 0,04
-298	Bosco misto	Classe U	Mq 20	RD € 0,02	RA € 0,01

Catasto Fabbricati con Foglio 101 Particella 88 sub. 1-2-3 oggetto di variazione catastale per la modifica in unica unità immobiliare sub 4 Categoria F2 "Collabente" per corrispondenza dello stato dei luoghi dell'attuale edificio che si presenta quasi totalmente crollato demolito e ricoperto da alta vegetazione.

Variazione seguita dal sottoscritto CTU previa autorizzazione del giudice con onere tecnico di **€ 350,00** totali.

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio , se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in

natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascuna comproprietà, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Gli immobili pignorati all'atto delle notifica di pignoramento 27/11/2019 erano tutti di Proprietà dell'esecutato Sig. xxxxxxxxxxxx n quota piena 1/1, tranne l'immobile distinto all'UTE di Macerata Foglio 29 Part. 115 sub.2 destinazione Abitazione sita a Civitanova Marche (MC) Via del Molino a seguito di compravendita Notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche (MC) rep 74785/10282 del 08/08/2005 trascritto RG 12703 RP 7628 del 10/08/2005 in cui xxxxxxxxxxxx per quota 1/2 e xxxxxxxxxxxx per restante quota 1/2 vendevano l'immobile ai signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx . E con atto successivo integrativo rep 98129/21222 del 16/04/2012 trascritto RG 5837 RP 4151 del 03/05/2012 veniva rettificato il numero del Foglio Catastale dell'immobile a n. 29 correggendo il n 15 erroneamente indicato nell'atto originale.

Pertanto quest'ultimo immobile è stato escluso dall'elaborato peritale.

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

La provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento mediante la ricostruzione delle seguenti trascrizioni, iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data del pignoramento è costituita da :

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 21, Particella 151, sub 14, categoria A/2 , classe 3 Vani 6,5 Rendita € 469,98.

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- La licenza edilizia originaria di costruzione era stata rilasciata al Sig. xxxxxxxxxxxx n, 1319 del 22/05/1968 successivamente la Società "xxxxxxxxxxxxx " sas di xxxxxxxxxxxx e C con sede in Porto Sant'Elpidio Via Umberto I° n.454 con concessione 119 del 18/07/1977 pratica 3785 prot 4753, voltura a proprio nome la concessione e realizzava l'edificio con relativa abitabilità rilasciata nel 1978 pratica 3785 prot 12381.
- A seguito di Compravendita con atto notarile Notaio Marchetti Rep n.67.512/5.435 del 04/06/1986 la società xxxxxxxxxxxx vendeva l'immobile (sub 14) alla Sg.Ra xxxxxxxxxxxx nata a Fermo il 11/01/1950 CF: xxxxxxxxxxxx

- Con decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Fermo del 14/05/2008 Rep. 114/2008 cron. 420/2008 trascritto in data 11/06/2008 con n.RG 5838 e RP 3614 il Sig. xxxxxxxxxxxxxx ne diveniva pieno proprietario.

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- Edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito dalle seguenti unità immobiliari SUB 1 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 con cantina al Piano interrato e soffitta al Piano 2 sottotetto, SUB 2 Locale uso laboratorio posto al Piano Terra con locali deposito al Piano interrato. SUB 3 Locale uso Autorimessa al Piano Interrato c

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- L'edificio è stato realizzato con concessione n. 846 pratica n.3481 del 12/07/1967 dai Sig.ri Stipa Renato e Stipa Giuseppe.
- A seguito di Compravendita con atto notarile Notaio Carrioli Rep n.195.674/10.719 del 19/10/1978 i sig.ri Stipa Renato e Giuseppe vendevano l'immobile ai xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx atto trascritto Conservatoria di Fermo in data 30/10/1978 al n. 4.12 RP
- A seguito di Atto-Giudiziario Tribunale di Fermo per decreto di trasferimento di immobili Rep. 196/2008 – cron. 870/3 del 24/09/2008, l'immobile diventa di piena proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxx , atto trascritto in data 15/10/2008 RG 9767 e RP 6085.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- Parte di Edificio bifamiliare con porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxx da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 costituito dalle seguenti unità immobiliari: SUB 6 Appartamento Civile abitazione Piano 1, SUB 11 autorimessa Piano Terra, SUB 8 piano Terra ad uso rimessa mezzi.

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- La parte di edificio su cui ricadono le unità immobiliari oggetto di pignoramento sub. 6-11 dell'esecutato è stato realizzato dai genitori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx con Concessione prot 13849 pratica edilizia 33-a/88 del 15/01/1988 in ampliamento all'edificio originale stessa proprietà xxxxxxxxxxxxxx (attuale porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxx) .
- L'unità immobiliare sub 8 Accessorio uso rimessa è invece stato realizzato abusivamente tra gli anni 67-77 ed è stata presentata da xxxxxxxxxxxxxx domanda di condono edilizio L.47/85 Protocollo 07215 del 31/05/1986 con ottenimento di relativa Concessione in sanatoria 121/97 n. registro 1689 del 30/07/1997.
- A seguito di atto di donazione Notaio Rossi Alfonso Rep. 38509 del 16/07/1992 i genitori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx lasciandosi il diritto di usufrutto donano al proprio figlio

xxxxxxxxxxxxx la nuda proprietà della porzione dell'immobile part. 83 identificata nei sub 6-8-11 atto trascritto in data 10/08/1992 RG 5478 e RP 3865.

Terreno sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense di Mq 1533 Foglio 76 Particella 206.

- Appezamento di terreno acquistato dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx dal Sig. Ripari Attilio con atto di compravendita Notaio Carrioli Rep.126.795/5.778 del 21/02/1967.
- A seguito di atto di donazione Notaio Rossi Alfonso Rep. 38509 del 16/07/1992 i Sig.ri genitori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx (genitori) lasciandosi il diritto di usufrutto donano al sig. xxxxxxxxxxxxxx (figlio) atto trascritto in data 10/08/1992 RG 5478 e RP 3865.

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'te

- Porzione di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, costituita da locale soffitta/magazzino posta al secondo distinta al Foglio 24 Particella 130 subalterno 14.

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- L'edificio è stato realizzato nel 1961 dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx mediante Licenza edilizia n.11972 del 23/12/1961.
- Con compravendita Notaio Carrioli Rep 190.797/9.528 del 21/11/1975 i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx vendono ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx. Atto trascritto il 02/12/1975 n. 3.347 RP e in data 18/03/1976 Rep 191.386/9.667 a cui fa seguito convenzione matrimoniale di separazione dei beni Atto Notaio Rossetti del 25/10/1982 Rep.100.657/9 trascritto il 29/10/1982 n.3.860 RP.870
- La porzione dell'immobile sub 14 (locale soffitta/magazzino) deriva da ex sub 7 e ex sub 5 (originario appartamento P.terra con porzione di Soffitta P2) passa dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx al Sig. xxxxxxxxxxxxxx mediante Atto giudiziario decreto di trasferimento di immobili Tribunale di Fermo Rep.53/2007 cron 329/07 trascritto in data 20/03/2007 RG 3207 RP 1994

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

- Appezamenti di terreno agricolo siti nel Comune di Tolentino C.da Regnano con Porzione di Fabbricato Colonico (attualmente collabente) distinti all'UTE di Macerata rispettivamente al :

Catasto terreni con Foglio 101 Particelle: 88- 102- 103- 245- 178- 179- 180- 181- 288- 289 -298

Catasto Fabbricati con Foglio 101 Particella 88 sub. 1-2-3

La Proprietà (come da visura storica ventennale) risulta :

- Sig. xxxxxxxxxxxx è attualmente proprietario a seguito decreto di trasferimento immobili Tribunale di Macerata del 26/06/2003 Rep. n. 3217 atto trascritto n.8.662 del 09/10/2003 da xxxxxxxxxxxx .
- xxxxxxxxxxxx a sua volta ne era diventato proprietario da xxxxxxxxxxxx con atto del 25/05/1972 Rep. 26.472 trascritto con n. RP 3,153.

Sugli immobili pignorati risulta gravare:

- Ipoteca Giudiziale di € 150.000,00 rep. 741/2010 del 30/06/2010 a favore Unicredit Banca di Roma spa, iscritta nei registri immobiliari di Macerata il 06/07/2010 n.RP 2265 e iscritta nei registri immobiliari di Fermo il 16/07/2010 n.RG 5713 e RP 1396 Sugli immobili Catasto Urbano:Porto Sant'Elpidio F.21 Part.151 sub 14, Porto Sant'Elpidio F.8 Part.637 sub 1-2-3, Sant'Elpidio a mare F.76 Part.83 sub 6-8-11 , Sant'Elpidio a mare F.24 Part.130 sub 14 e Catasto Terreni Sant'Elpidio a mare F.76 Part.206
- Pignoramento Immobiliare Tribunale di Fermo rep. 765/2011 del 02/05/2011, iscritto nei registri immobiliari di Macerata il 24/08/2011 n.RG 12587 e RP 8106 sugli immobili comune di Tolentino Catasto Terreni Foglio 101 Part. 88-102-103-245-178-179-180-181-288-289-298 Tolentino Catasto Urbano Foglio 101 Part. 87 sub.2-3
- Pignoramento Immobiliare Tribunale di Fermo rep. 765/2011 del 13/05/2011, iscritto nei registri immobiliari di Fermo il 15/07/2011 n.RG 5787 e RP 3553 sugli immobili Catasto Urbano:Porto Sant'Elpidio F.21 Part.151 sub 14, Porto Sant'Elpidio F.8 Part.637 sub 1-2-3, Sant'Elpidio a mare F.76 Part.83 sub 6-8-11 , Sant'Elpidio a mare F.24 Part.130 sub 14 e Catasto Terreni Sant'Elpidio a mare F.76 Part.206
- Ipoteca volontaria di € 130.000,00 a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15/06/2010 Rep 26583/9049 trascritta nei registri immobiliari di Fermo il 17/06/2010 n.RG 4826 e RP 1208 sugli immobili Catasto Urbano Sant'Elpidio a mare F.76 Part.83 sub 6-8-11.
- Ipoteca Giudiziale € 6.000,00 Giudice di Pace di Fermo del 19/03/2012 Rep. 70/2012 a favore del Condominio LE ROSE di Via Pergolesi 40 Porto Sant'Elpidio (FM) contro xxxxxxxxxxxx, registrata nei registri immobiliari di Fermo il 06/11/2012 n.RG 8486 e RP 1278 sugli immobili Catasto Urbano Porto Sant'Elpidio F.21 Part.151 sub 14.
- Servitù di passaggio su Terreno a Tolentino Foglio 101 part. 88 a favore dell'ENEL contro xxxxxxxxxxxx atto Notaio Colangelo del 02/08/1985 Rep. 7666 trascritto nei registri immobiliari di Macerata il 30/08/1985 RP 5.325.

Lo scrivente dichiara di non avere preso visione all'esistenza di altri vincoli, servitù o oneri gravanti su l'unità oggetto di pignoramento oltre quelli sopra già trascritti.

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

specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale (***coefficienti di differenziazione***) riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (Settembre 2018), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, ricavati dal Borsino immobiliare Aprile 2019 e da OMI 2° semestre 2018. Pertanto valutate le caratteristiche intrinseche degli immobili si ritiene di poter adottare un valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale a cui applicare un coefficiente di riduzione in base alla destinazione dei locali.

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 21, Particella 151, sub 14, categoria A/2 , classe 3 Vani 6,5 Rendita € 469,98.

Valore venale di riferimento stimato : Valutati i valori di riferimento Omi Abitazioni Civilli Intorno al capoluogo stato normale da min €1.200,00 a Max € 1.500,00 e Valori Borsino Immobiliare Via Pergolesi da minor pregio € 1.196,00 a Maggior Pregio 1.635,00 Valori e visto lo stato dell'immobile (in abbandono senza allacci e balconi da definirne la proprietà) il valore di riferimento **1.100,00 €/mq SUL**

Superfici commerciali = Appartamento SUL mq 125,00

Calcolo Valore di mercato:

Appartamento P5° (incidenza 100%) €/mq 1.100,00 x 100% = € 1.100,00 x mq 125,00 = € 137.500,00
Totale = € 137.500,00

Diconsi Euro Centotrentasettemilacinquecento/00)

NB) Si precisa che non sono stati inclusi nel calcolo del valore di mercato i balconi presenti nello stato dei luoghi lato est-sud e Sud-Ovest, accessibili dai locali cucina e Camera in quanto da verifica urbanistica e catastale sono reputati dal sottoscritto non facenti parte dell'unità immobiliare di proprietà Montelpare Alberto ma di natura condominiale e illegittimamente utilizzati come balconi esclusivi dopo aperture abusive di accessi dalle finestre a parapetto trasformate in porte-finestre.

NB) Inoltre l'unità immobiliare abitativa fa parte di un edificio denominato condominio "LE ROSE" CF 90021310447 Amministrato dalla DOMUS AUREA Società di Servizi. L'amministratore ha inviato su mia richiesta un quadro di morosità dell'unità immobiliare proprietà xxxxxxxxxxxx, Costituita da € **7.365,81** per le spese ordinarie non pagate anni precedenti fino al 26/09/2019, più € **15.554,95** per quota preventiva dei lavori di manutenzione straordinaria in corso eseguiti dalla ditta xxxxxxxxxxxx srl e Direzione tecnica xxxxxxxxxxxx totale Lavori preventivati € 168.511,21.

Al valore di mercato sopra stimato vanno detratte la spese

- Oneri comunali regolarizzazione urbanistica in sanatoria € 1.060,00;
- Oneri Tecnici regolarizzazione urbanistica € 3.000,00;
- Oneri opere murarie pe regolarizzazione Opere abusive apertura finestre € 5.000,00
- Oneri tecnici redazione pratica catastale Docfa € 500,00
- Debito Condominiale spese ordinarie anni precedenti fino al 26/09/2019 € 7365,81
- Debito preventivo Lavori Manutenzione straordinaria in corso € 15.554,95
- **Totale costi € 32.480,76**

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Valore appartamento Lotto 1 = € 137.500,00 – Costi € 32.480,76 = € 105.000,00 arroondati

(euro Centocinquemila/00)

- *Non sono previsti oneri /costi aggiuntivi*

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- Edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito dalle seguenti unità immobiliari: SUB 1 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 con cantina al Piano interrato e soffitta al Piano 2 sottotetto, SUB 2 Locale uso laboratorio posto al Piano Terra con locali deposito al Piano interrato, SUB 3 Locale uso Autorimessa posto al Piano Interrato.

Valore venale di riferimento stimato:

Abitazione civile P1: Valutati i valori di riferimento Omi Abitazioni Civilli Intorno al capoluogo stato normale da min €1.200,00 a Max € 1.500,00 e Valori Borsino Immobiliare Via Lombardia da minor pregio € 1.196,00 a Maggior Pregio 1.635,00 Valori e visto in buon stato dell'abitazione P1 per finiture e impianti il valore di riferimento **1.200,00 €/mq SUL** e relative coefficienti di riduzione per i locali pertinenziali in base alla destinazione

Superfici commerciali = Appartamento P1 SUL mq 105,00; Balconi P1 Mq 27,00; Dis-Cantine-Magazzini PS1 Sul Mq 54,00 + Garage Ps1 Sul Mq 57,00 + Soffitta P2 h>1,50 Mq 33,00 Soffitta h<1,50 Mq 57,00 + Terrazzo P2 = Mq 28,00

Laboratorio PT: Valutati i valori di riferimento Omi Laboratori Intorno al capoluogo stato normale da min € 740,00 a Max € 1.050,00 visto che l'attività di laboratorio non è più esercitata da tempo e che il locale ad uso effettivo a magazzino si presenta in buon mediocre stato di conservazione per finiture e impianti il valore di riferimento stimato sarà di **600,00 €/mq SUL**

Superfici commerciali = Laboratorio PT SUL mq 85,00

Corte comune costituita da Piastrellato lastrico solare sopra garage, Portico ingresso scale, area esterna asfalta e a giardino, rampa di accesso garage circa Mq 320,00

Calcolo Valore di mercato edificio:

Appartamento P1° (incidenza 100%)	€/mq 1.200,00 x 100% = € 1.200,00 x mq 105,00 = € 126.000,00
Balconi P1° (incidenza 50%)	€/mq 1.200,00 x 50% = € 600,00 x mq 27,00 = € 16.200,00
Soffitta P2 h>1,50 (incidenza 25%)	€/mq 1.200,00 x 20% = € 240,00 x mq 33,00 = € 7.920,00
Soffitta P2 h<1,50 (incidenza 10%)	€/mq 1.200,00 x 10% = € 120,00 x mq 57,00 = € 6.840,00
Terrazzo. P2 (incidenza 20%)	€/mq 1.200,00 x 15% = € 180,00 x mq 28,00 = € 5.040,00
Cant.-mag-Lav PS1 (incidenza 25%)	€/mq 1.200,00 x 20% = € 240,00 x mq 54,00 = € 13.440,00
Garage PS1 (incidenza 30%)	€/mq 1.200,00 x 30% = € 360,00 x mq 57,00 = € 20.520,00
Laboratorio PT	€/mq 600,00 x 100% = € 600,00 x mq 85,00 = € 51.000,00
Corte esterna comune	= € 5.000,00
Totale	= € 251.960,00.

Diconsi Euro DuecentosettamCentotrentasettemilacinquecento/00)

Al valore di mercato sopra stimato vanno detratte la spese

- Oneri comunali regolarizzazione urbanistica in sanatoria € 1.060,00;
- Oneri Tecnici regolarizzazione urbanistica € 2.000,00;
- Oneri tecnici redazione pratica catastale Docfa € 500,00
- **Totale costi € 3.560,00**

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Valore appartamento Lotto 1 = € 251.960,00 – Costi 3.560,00 = € 248.000,00 arroondati

(euro Duecentoquarantottomila 00)

Non sono previsti oneri /costi aggiuntivi

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- Parte di Edificio bifamiliare con porzione di proprietà Montelpare Alberto da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 sub 6-11 con accessorio pertinenziale esterno uso rimessa mezzi agricoli Sub.8 e Terreno agricolo Foglio 76 Part 206 posto su confine sud.

Valore venale di riferimento stimato:

Abitazione principale di tipo economico P1 e Mini appartamento PT entrambi di tipo economico : Valutati i valori di riferimento Omi Abitazioni di tipo economico lungo strada Provi Faleriense stato normale da min € 810,00 a Max € 1.050,00 e Valori Borsino Immobiliare strada Provi Faleriense da minor pregio € 718,00 a Maggior Pregio 997,00 e visto in mediocre stato dell'abitazione P1 per finiture e impianti e il quasi abbandono del mini appartamento PT il valore di riferimento stimato è di **750,00 €/mq SUL** e relative coefficienti di riduzione per i locali pertinenziali in base alla destinazione

Superfici commerciali = Appartamento P1 SUL mq 154,00; Balconi P1 Mq 14,00; Appartamento PT SUL Mq 40,00+ Garage PT SUL Mq 96,00 + Accessorio Rimessa mezzi = Mq 15,00

Calcolo Valore di mercato edificio:

Appartamento P1° (incidenza 100%) €/mq	750,00 x 100% = €	750,00 x mq 154,00 = €	115.500,00
Balconi P1° (incidenza 50%) €/mq	750,00 x 50% = €	375,00 x mq 14,00 = €	5.250,00
Appartamento PT (incidenza 100%) €/mq	750,00 x 100% = €	750,00 x mq 40,00 = €	30.000,00
Garage PT (incidenza 35%) €/mq	750,00 x 35% = €	260,00 x mq 96,00 = €	24.960,00
Accessorio Garage (incidenza 35%) €/mq	750,00 x 35% = €	260,00 x mq 15,00 = €	3.900,00
Corte esterna comune			= € 2.500,00
		Totale = €	182.110,00.

Diconsi Euro Centootanduemilacentodieci/00)

Terreno agricolo: Valutati i valori agricoli di riferimento Omi Regione Agraria n.4 Colline Litoranee di Fermo Comune di Sant'Elpidio a Mare Seminativo alborato irriguo €31.500,00/Ha

Calcolo Valore di mercato terreno Part. 206 :

Part. 206 Seminativo Irriguo Alborato €/Ha 31.500,00 x Ha 0 Are 15 Ca 33 = € 4.823,00 arrotondato € 5.000,00

Al valore di mercato sopra stimato vanno detratte la spese

- Oneri comunali regolarizzazione urbanistica in sanatoria € 1.060,00;
- Oneri Tecnici regolarizzazione urbanistica € 3.000,00;
- Oneri tecnici redazione pratica catastale Docfa € 1.000,00
- Oneri tecnici e diritti catastali x Voltuira riunione d'usufrutto Offidani Giovanna € 370,00
- **Totale costi € 5.430,00**

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Valore appartamento Lotto 1= € 182.110,00+€ 5.000,00 – Costi € 5.430,00 = € 181.680,00 arrotondati 181.700,00 (euro Centoottantunomilasettecento/00)

Non sono previsti oneri /costi aggiuntivi

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE Frazione Casette D'te

Porzione di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, costituita da locale soffitta/magazzino posta al secondo distinta al Foglio 24 Particella 130 subalterno 14.

Valore venale di riferimento stimato:

Locale di Deposito-soffitta di civile abitazione: Valutati i valori di riferimento Omi per Abitazioni di tipo economico zona suburbana casette d'ete che va da min € 860,00 a Max € 1.150,00 con media di €/mq 1.000,00. In considerazione che pur essendo catastalmente unità immobiliare autonoma, il locale è effettivamente sempre stato un locale deposito-soffitta pertinenziale pertanto a tale valore va applicato la percentuale di riduzione del 75% per la sua destinazione, attenendo il valore di riferimento a € 250,00 €/mq SUL

Inoltre a tale valore in virtù dello stato dei luoghi per l'inagibilità del locale, causa incendio, come da ordinanza comunale e la totale non appetibilità sul mercato immobiliare di un locale in tale condizioni che ha anche accesso da altra proprietà (appartamento P1 Propr. xxxxxxxxxxxxxx) il sottoscritto reputa congruo applicare ulteriore riduzione e considerare come valore venale di riferimento stimato **E/mq 75,00 SUL** :

Superfici commerciali = Locale deposito-soffitta P2 sottotetto SUL mq 43,00;

Calcolo Valore di mercato edificio:

Locale deposito-Soffitta P2° €/mq 75,00 x mq 43,00 = **€ 3.225,00**

Diconsi Euro Tremiladuecentoventicinque/00)

Al valore di mercato sopra stimato vanno detratte la spese

- Oneri tecnici redazione pratica catastale Docfa € 500,00
- **Totale costi € 500,00**

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Valore appartamento Lotto 4= € 3.225,00 – Costi € 5.00,00 = € 2.725,00 arrotondati 2.700,00 (euro Duemilasettecento/00)

Non sono previsti oneri /costi aggiuntivi

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

Appezamento di terreno agricolo Foglio 101 del Comune di Tolentino sito in C.da Regnano di superficie complessiva di mq totale 26.600 e costituito dalle particelle principali coltivate a seminativo n. 88,103,245,288 per un totale di Mq 25.370 e una serie di piccole particelle 178-179-176-177-180-181-289-298 di totale mq 1020 facenti parte della nuova strada C.da Regnano o di terreni a bordo strada nati dal frazionamento catastale per messa in mappa della stessa. Presente particella terreno n. 102 mq 210 occupato da bosco-alta vegetazione.

Terreno agricolo: Valutati i valori agricoli di riferimento Omi Regione Agraria n.5 Colline del Basso Potenza e del Fiastra Comune di Tolentino con Valori per Seminativo € 15400,00/Ha e Bosco misto € 3.300,00/Ha (valore considerato x le piccole particelle adibite attualmente strade e bordo starda)

- **Calcolo Valore Terreno :**

- Seminativo Valore €/Ha 15.400,00 x Ha 2 Are 53 Ca 70 = € 39.069,80
- Bosco Misto Valore €/Ha 3.300,00 x Ha 0 Are 10 Ca 20 = € 336,60

Inoltre va considerato il valore del terreno Foglio 101 Part. 87 di mq 630 e fabbricato "collabente" (nuovo sub 4) attualmente quasi totalmente crollato ridotto a poche parti delle murature perimetrali e ricoperto da alta vegetazione che a mio parere può essere considerato congruo per circa € 1000,00.

Totale Valore € 39.069,80+€ 336,60+ € 1.000,00 = € 40.406,60

(diconsi Quarantamilaquattrocentosei/60)

Al valore di mercato sopra stimato vanno detratte la spese

- Oneri tecnici redazione pratica catastale Docfa € 350,00
- **Totale costi € 350,00**

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Valore appartamento Lotto 5= € 40.406,60 - Costi € 350,00 = € 40.056,60 arrotondati € 40.000,00 (euro Quarantamila/00)

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

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 21, Particella 151, sub 14, categoria A/2 , classe 3 Vani 6,5 Rendita € 469,98.

Confinanti appartamento Piano Quinto (lato Nord) distinto stesso Foglio e Particella e subalterno n. 13 con ditta catastale Sig.ri xxxxxxxxxxxx nato a Ripatransone il 21/03/1940 CF xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a Altidona il 28/12/1944 CF xxxxxxxxxxxx.

Superfici commerciali = Appartamento SUL mq 125,00

Valore d'asta unità immobiliare oggetto di pignoramento: € 105.000,00 (euro Centocinquemila/00)

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- Edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito dalle seguenti unità immobiliari:SUB 1 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 con cantina al Piano interrato e soffitta al Piano 2 sottotetto, SUB 2 Locale uso laboratorio posto al

Piano Terra con locali deposito al Piano interrato, SUB 3 Locale uso Autorimessa posto al Piano Interrato Corte esterna recintata di uso comune a tutti i subalterni dell'edificio (non identificata da subalterno catastale).

CONFINI : La particella catastale n. 637 del foglio 8, in cui ricade l'immobile confina a nord e est con strada comunale, a Ovest con particella 1070 intestata al catasto terreni a xxxxxxxxxxxxxx e a Sud con particella 1164 intestata a ai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx (in parte occupata da strada comunale Via Lomabardia).

Superfici commerciali = Appartamento P1 SUL mq 105,00; Balconi P1 Mq 27,00; Dis-Cantine-Magazzini PS1 Sul Mq 54,00 + Garage Ps1 Sul Mq 57,00 + Soffitta P2 h>1,50 Mq 33,00 Soffitta h<1,50 Mq 57,00 + Terrazzo P2 = Mq 28,00; Laboratorio PT SUL mq 85,00

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento = € 248.000,00
(euro Duecentoquarantottomila 00)

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- Parte di Edificio bifamiliare con porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxx da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 costituito dalle seguenti unità immobiliari: SUB 6 Appartamento Civile abitazione posto al Piano1, SUB 11 Locale uso autorimessa posto al Piano Terra, SUB 8 Porzione di Accessorio piano Terra ad uso rimessa mezzi agricoli posto su corte esterna esclusiva

CONFINI Nella Particella 83 ricade l'intero edificio bifamiliare diviso nelle due proprietà xxxxxxxxxxxxxx(sub 6-8-11) e proprietà xxxxxxxxxxxxxx (sub 4-9-10) poste in aderenza sul lato Ovest con parti di corte esclusive separate ma non recintate e ingressi autonomi. Inoltre la porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxx confina a Sud con particella 206, terreno agricolo di proprietà xxxxxxxxxxxxxx, a Est con Particella 99 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx e particella urbana n. 28 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxx Inoltre a Nord con Manufatto Part 89 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxx e part. 273 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxx.

Il terreno agricolo particella 206 confina a nord con corte edificio xxxxxxxxxxxxxx part. 83, a est con particella 333 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxx, a Sud con il "canale del molino" mentre a Ovest con part. 234 ditta catastale xxxxxxxxxxxxxx

Superfici commerciali = Appartamento P1 SUL mq 154,00; Balconi P1 Mq 14,00; Appartamento PT SUL Mq 40,00+ Garage PT SUL Mq 96,00 + Accessorio Rimessa mezzi = Mq 15,00
Terreno Foglio 76 Part. 206 Seminativo Irriguo Arborato Ha 0 Are 15 Ca 33

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento= € 181.700,00
(euro Centottantunomilasettecento/00)

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE
Frazione Casette D'te

- Porzione di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, costituita da locale soffitta/magazzino posta al secondo distinta al Foglio 24 Particella 130 subalterno 14.

CONFINI : La porzione di edificio soffitta/magazzino confina totalmente con appartamento P2 proprietà Stangoni Foglio 24 Particella 130 subalterno 3

Superfici commerciali = Locale deposito-soffitta P2 sottotetto SUL mq 43,00;

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento: € 2.700,00
(euro Duemilasettecento/00)

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO
SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

- Appezzamento di terreno agricolo Foglio 101 del Comune di Tolentino sito in C.da Regnano di superficie complessiva di mq totale 26.600 e costituito dalle particelle principali coltivate a seminativo n. 88,103,245,288 per un totale di Mq 25.370 e una serie di piccole particelle 178-179-176-177-180-181-289-298 di totale mq 1020 facenti parte della nuova strada C.da Regnano o di terreni a bordo strada nati dal frazionamento catastale per messa in mappa della stessa. Presente particella terreno n. 102 mq 210 occupato da bosco-alta vegetazione.
- Unità Immobiliare Catasto Urbano Foglio 101 Part. 87 sub 4 fabbricato "collabente" di con terreno di mq 630
- CONFINI : Gli appezzamenti di terreno costituenti unico lotto di vendita confinano con le particelle **n.75** di xxxxxxxxxxxxxx; **n. 76** di xxxxxxxxxxxxxx; **n. 85** di xxxxxxxxxxxxxx; **n.86-104-295** di xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx ; **n. 294** di xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx , xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx; **n 104** Intesta alla Provincia di Macerata; strada comunale e Torrente

Valore d'asta unità immobiliari oggetto di pignoramento: € 40.000,00
(euro Quarantamila/00)

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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;

LOTTO 1) APPARTAMENTO VIA PERGOLESI n. 40 PORTO SANT'ELPIDIO.

- APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), in Via Pergolesi n. 40 posto al Piano quinto-attico lato sud interno 13, distinto all' UTE di Ascoli Piceno al Foglio n. 21, Particella 151, sub 14, categoria A/2 , classe 3 Vani 6,5 Rendita € 469,98

Unità immobiliare non occupata in stato di abbandono. Non si sono rilevati contratti di affitto. Facente parte del Condominio "LE ROSE" CF 90021310447 Amministrato dalla DOMUS AUREA Società di Servizi. La spesa annua Condominiale preventivata per l'anno 2019 è di € 526,40 divisa in n. 4 rate. Inoltre sull'unità sussiste una morosità degli anni precedenti di € 6.839,47 per un totale di debito spese ordinarie di **€ 7.365,81**.

Attualmente l'intero condominio e l'unità immobiliare è oggetto di intervento di Manutenzione straordinaria facciate e balconi esterni per un importo totale preventivo di € 168.511,21 con quota spettante all'unità immobiliare proprietà xxxxxxxxxxxxxx o di **€ 15.554,95** .

LOTTO 2) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN VIA LOMBARDIA n. 12 PORTO SANT'ELPIDIO.

- Edificio unifamiliare da cielo a terra sito a Porto Sant'Elpidio in Via Lombardia n.12 Foglio 8 Particella 637 costituito dalle seguenti unità immobiliari: SUB 1 Appartamento Civile abitazione posto al Piano 1 con cantina al Piano interrato e soffitta al Piano 2 sottotetto, SUB 2 Locale uso laboratorio posto al Piano Terra con locali deposito al Piano interrato, SUB 3 Locale uso Autorimessa posto al Piano Interrato Corte esterna recintata di uso comune a tutti i subalterni dell'edificio.

L'edificio è attualmente abitato dalla Sig. xxxxxxxxxxxxxx senza nessun contratto di affitto o comodato ma su dichiarazione della stessa rivendicandone la proprietà in base ad un acquisto con versamento di denaro al Sig. Montepare Alberto su accordo privato verbale.

LOTTO 3) EDIFICIO UNIFAMILIARE SITO IN STRADA FALERIENSE n. 2128/a SANT'ELPIDIO A MARE e TERRENO AGRICOLO Part. 206 (posto a confine sud dell'edificio)

- Parte di Edificio bifamiliare con porzione di proprietà xxxxxxxxxxxxxx da cielo a terra sito a Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense 2128/A Foglio 76 Particella 83 costituito dalle seguenti unità

immobiliari: SUB 6 Appartamento Civile abitazione posto al Piano1, SUB 11 Locale uso autorimessa posto al Piano Terra, SUB 8 Porzione di Accessorio piano Terra ad uso rimessa mezzi agricoli posto su corte esterna esclusiva

Il terreno agricolo particella 206 Foglio 76 Part. 206 Seminativo Irriguo Arborato Ha 0 Are 15 Ca 33

L'edificio è utilizzato unicamente dal proprietario esecutato Sig. xxxxxxxxxxxx non sussistono contratti di affitto o altri sull'immobile.

LOTTO 4) LOCALE MAGAZZINO/SOFFITTA SITO IN VIA LA MASA N. 21 SANT'ELPIDIO A MARE
Frazione Casette D'ete

- Porzione di Edificio civile abitazione sito in Sant'Elpidio a Mare frazione Casette D'ete Via la Masa n. 21, costituita da locale uso deposito-soffitta posta al secondo distinta al Foglio 24 Particella 130 subalterno 14.

Attualmente è in stato di abbandono e su di esso grava un'ordinanza di inagibilità del Sindaco del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 74 del 03/08/2018 per incendio avvenuto sul locale sottostante appartamento P1 che ha coinvolto il solaio in comunione e il locale stesso.

- Non si sono rilevati contratti di affitto o altro sull'unità immobiliare.

LOTTO 5) APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO CON PORZIONE DI FABBRICATO COLONICO
SITI A TOLENTINO (MC) C.da Regnano

- Appezzamento di terreno agricolo Foglio 101 del Comune di Tolentino sito in C.da Regnano di superficie complessiva di mq totale 26.600 e costituito dalle particelle principali coltivate a seminativo n. 88,103,245,288 per un totale di Mq 25.370 e una serie di piccole particelle 178-179-176-177-180-181-289-298 di totale mq 1020 facenti parte della nuova strada C.da Regnano o di terreni a bordo strada nati dal frazionamento catastale per messa in mappa della stessa. Presente particella terreno n. 102 mq 210 occupato da bosco-alta vegetazione.
- Unità Immobiliare Catasto Urbano Foglio 101 Part. 87 sub 4 fabbricato "collabente" di con terreno di mq 630
- Sull'intero lotto è in essere un contratto di Affitto (ex art.45 L.203/82) n. 1190 serie 3T del 18/05/2016 Prot 34211 tra la proprietà xxxxxxxxxxxx e la Sig.Ra xxxxxxxxxxxx nata a Macerata il 09/08/1994 CF xxxxxxxxxxxx e residente a Colmurano (MC) C.da Coste n.5, Contratto in vigore dalla data del 26/04/2016 per la durata di 12 anni fino alla data del 30/04/2028.Canone di affitto pattuito all'art. 2 del contratto € 750,00.Registrato
- Servitù di passaggio su Terreno a Tolentino Foglio 101 part. 88 a favore dell'ENEL contro xxxxxxxxxxxx atto Notaio Colangelo del 02/08/1985 Rep. 7666 trascritto nei registri immobiliari di Macerata il 30/08/1985 RP 5.325.

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

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Check List
2. Documentazione Fotografica (lotto 1-2-3-4-5)
3. Urbanistica e Documentazione catastale. (lotto 1-2-3-4-5)
- 4 Documentazione Condominiale Morosità xxxxxxxxxxxxxx Appartamento P5 Via Pergolesi PSElpifio Cond LE ROSE (Lotto 1)
5. Contratto di Affitto Terreni a Tolentino C.da Regnano (Lotto 5) e Sant'Elpidio a Mare (Lotto 3)
6. Certificati destinazione Urbanistica Terreni a Tolentino C.da Regnano (Lotto 5) e Sant'Elpidio a Mare Via Feleriense (Lotto 3)
7. Anagrafe.
8. Elenco Formalità
9. Manifesto d'asta.
10. Versione privacy della relazione di stima (file word)

Porto San Giorgio, li 21/10/2019

Il Perito

Geom. Marco Sagripanti

