

**ALLEGATO n.10**

**PERIZIA IN FORMATO PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.77/2018**

**Procedura promossa da:**

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

Contro

**XX**

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 77/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

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

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 03/04/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 05/04/2023.**

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

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

La certificazione notarile risale fino ad atti derivativi anteriori a venti anni per tutti i sub. oggetto della presente procedura.

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

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali e storici degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile.

Il CTU ha provveduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio il certificato di stato civile degli esecutati i quali risultano uniti in matrimonio nel Comune di Porto Sant'Elpidio in data 22.09.1996 in regime di separazione dei beni. (allegato n.08)

*4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti 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.*

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### **Accesso al bene**

L'accesso ai beni è avvenuto in data **24.05.2023** alla presenza degli esecutati.

#### **QUESITO 1**

*all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

Oggetto della presente esecuzione sono tre beni immobiliari così costituiti:

CTU geom. Devis Gallucci

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

1-Apartmento sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano secondo (lato ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	4	2	U	A/2	4	5 vani	Totale 112 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq	€ 438,99	via Andrea Costa n.14

2-Locale ad uso autorimessa sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano terra (angolo nord/ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	9	T	U	C/6	3	20 mq	22 mq	€ 66,11	via Andrea Costa n.14

3-Locale ad uso commerciale sito a Porto Sant'Elpidio in via Trentino Sud n.6/A al piano terra - rialzato (angolo sud, il secondo da ovest)) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
8	1522	83	T	U	C/1	1	97 mq	102 mq	€ 2.915,61	via Trentino Sud n.6

**nota:** UIU variata a seguito di aggiornamento catastale per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" prot.n.AP0035121 del 24.04.2024,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
8	1522	83	T	U	C/1	2	95 mq	108 mq	€ 3.321,59	via Trentino n.6

### Individuazione dei beni oggetto di vendita

Atto di **pignoramento n.01** a favore della UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA notificato il 08/05/2018 rep.n.929/2018 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 23.05.2018 al n.2863 del registro particolare ed al n.3906 del registro generale;

Atto di **pignoramento n.02** a favore del cond. LA MARINA 2 con sede in via Austria65/via Trentino n.6 Porto Sant'Elpidio (FM) cf 90039100422 diritti di piena proprietà su:

-Locale ad uso garage sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa piano terra, foglio n.14 part.n.767 sub.9, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita €66,11;

-Appartamento sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa piano secondo, foglio n.14, part.n.767 sub.4, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita €436,99;

-Locale commerciale sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trentino n.6 piano terra, foglio n.8, part.n.1522 sub.83, cat. C/1, classe 2, consistenza 95 mq, rendita €3.321,59

### Localizzazione

Le unità site in via Andrea Costa e censite al **foglio n.14 part.n.767 sub.4 e 9** fanno parte di un edificio a destinazione residenziale costituito in condominio denominato "Condominio Primavera" cf 90027650440 posto nel quartiere Corva, con accesso dalla strada comunale senza uscita via Andrea Costa. L'immobile si trova nella porzione collinare, con vista panoramica sul mare Adriatico. In una zona residenziale di facile raggiungimento, con servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



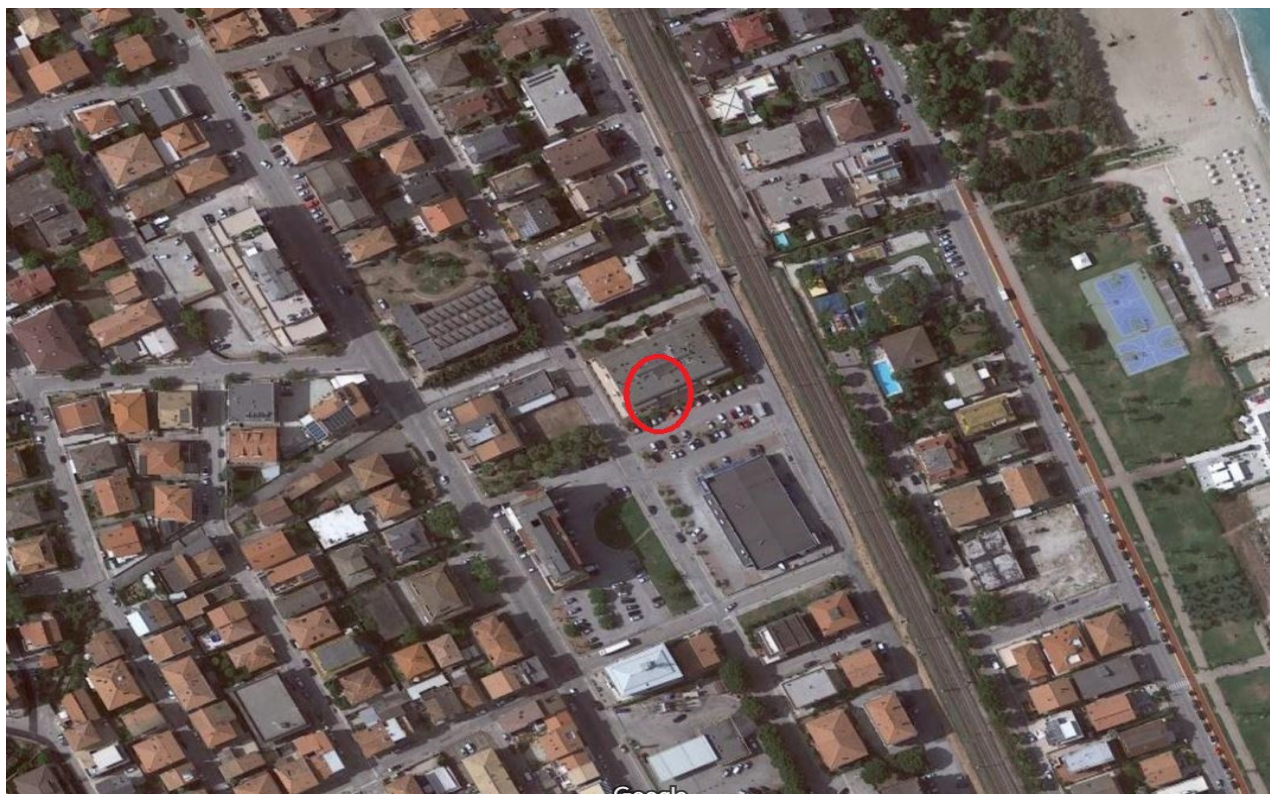
### Individuazione dei Confini

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

1. Abitazione (**foglio n.14 part.n.767 sub.4**) posta al piano secondo lato ovest, confinante a nord con fabbricato residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale, a est con vano scala condominiale ed appartamento di altra proprietà, ad ovest con fabbricato residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale, a sud con la strada comunale via Andrea Costa oltre la corte condominiale.
2. Garage (**foglio n.14 part.n.767 sub.9**) piano terra confinante sul lato nord con fabbricato residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale, lato est con garage di altra proprietà, sul lato sud con la strada comunale via Andrea Costa oltre la corte condominiale, sul lato ovest con fabbricato residenziale di altra proprietà.

### Localizzazione

L'unità sita in via Trentino e censita al **foglio n.8 part.n.1522 sub.83** fa parte di un edificio a destinazione residenziale/commerciale costituito in condominio denominato "Condominio LA MARINA n.2" cf 90039100442, con accesso dalla strada comunale via Trentino. L'immobile si trova nella porzione pianeggiante tra la ferrovia BO-TA e la S.S. Adriatica, a 100 metri dalla spiaggia. In una zona residenziale di facile raggiungimento, con servizi urbani primari nelle immediate vicinanze.



### Individuazione dei Confini

Il bene oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale pluripiano costituito in condominio.

3. Locale commerciale (**foglio n.8 part.n.1522 sub.83**) posto al piano terra lato sud, confinante a nord, est ed ovest in aderenza con uiu ad uso commerciale di altra proprietà, sul lato sud con edificio commerciale oltre la corte con parcheggio pubblico

### Definizione dei lotti

Considerato la conformazione degli immobili oggetto della procedura si ritiene opportuno definire n.2 lotti.

#### LOTTO n.01

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliari adibite a:

1-Appartamento sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano secondo (lato ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	4	2	U	A/2	4	5 vani	Totale 112 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq	€ 438,99	via Andrea Costa n.14

2-Locale ad uso autorimessa sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano terra (angolo nord/ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	9	T	U	C/6	3	20 mq	22 mq	€ 66,11	via Andrea Costa n.14

# R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

## LOTTO n.02

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita a locale ad uso commerciale sito a Porto Sant'Elpidio in via Trentino Sud n.6/A al piano terra - rialzato (angolo sud, il secondo da ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
8	1522	83	T	U	C/1	2	95 mq	108 mq	€ 3.321,59	via Trentino n.6

\*\*\*\*\*

### QUESITO 2

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

## Sommatoria descrizione dei beni

### LOTTO n.01

-Le unità immobiliari site nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 e distinte al foglio n.14 particella n.767 sub. n.4 e sub. n.9, fanno parte di un edificio residenziale costituito in condominio denominato "Condominio Primavera" cf 90027650440 che si sviluppa su 4 livelli fuori terra con corti condominiali ed esclusive sul lato sud. L'immobile è composto da 6 unità a destinazione residenziale, 5 garage ed 1 laboratorio.

L'edificio è realizzato in struttura portante del tipo intelaiato di cemento armato con solai in latero-cemento, pilastri in c.a. e muri in c.a. nel piano terra. La copertura, in parte piana con terrazzo esclusivo, ed in parte a padiglione è in latero-cemento. Le facciate esterne sono con muratura a vista.

**Il sub.04** abitazione posta al piano secondo composta da un locale soggiorno/cucina, due camere da letto, due bagni di cui uno senza finestra, un corridoio di disimpegno, una stanza pluriuso e 3 balconi in aggetto. L'appartamento ha accesso attraverso il vano scala condominiale.

Il portone di ingresso è in legno non blindato, le pavimentazioni sono tutte in ceramica così come i rivestimenti della cucina e dei bagni.

Il bagno principale è dotato di lavello, sanitari, doccia e vasca da bagno. Il secondo bagno, senza finestra, è adibito a lavanderia. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e le schermature solari sono costituite da persiane anch'esse in legno.

I balconi sono pavimentati con piastrelle ed hanno parapetti realizzati in parte con muretti intonacati ed in parte con ringhiere in acciaio.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi di gas, luce ed acqua. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia, posta internamente nel locale soggiorno/cucina, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, il contatore è alloggiato in un box condominiale al piano terra in prossimità dell'ingresso condominiale.

I contatori dei servizi pubblici acqua ed elettricità sono alloggiati in un box condominiale al piano terra in prossimità dell'ingresso condominiale.

L'unità presenta muffe nelle pareti perimetrali, presumibilmente dovute alla mancata correzione dei ponti termici. I balconi di proprietà esclusiva presentano segni di distacco del cls dei frontalini dovuto ad infiltrazione di acqua piovana.

**Il sub.09** è posto al piano terra con accesso da via Andrea Costa, adibito a garage con accesso carrabile da un'area esterna comune con il sub.n.10 (di altra proprietà) con serranda basculante motorizzata. Il locale ha le pareti ed il soffitto intonacati a civile con pavimentazione in monocottura, è dotato esclusivamente dell'impianto elettrico collegato allo stesso contatore del sub.04. L'unità presenta esfoliazione della tinteggiatura, in corrispondenza del soffitto e dei muri perimetrali contro terra, presumibilmente a causa di infiltrazioni di acqua piovana.

### LOTTO n.02

-Le unità immobiliare sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trentino n.6 e distinta al **foglio n.8 particella n.1522 sub. n.83**, fa parte di un edificio residenziale costituito in condominio denominato "Condominio La Marina 2" cf 90039100442 che si sviluppa su 4 livelli fuori terra con corti condominiali perimetrali ed un piano interrato. L'immobile è composto da 24 unità a destinazione residenziale, 26 autorimesse, 5 negozi, 6 posti auto scoperti, e 14 locali di deposito.

L'edificio è realizzato in struttura portante del tipo intelaiato di cemento armato con solai in latero-cemento, pilastri in c.a. e muri in c.a. nel piano interrato. La copertura, in parte piana con terrazzo esclusivo, ed in parte a due falde inclinate. Le facciate esterne sono con muratura a vista.

Il locale commerciale posto al piano terra composto da un ingresso, tre locali ad uso commerciale, un bagno con antibagno e due locali ad uso ripostiglio. L'unità ha accesso attraverso il portico e la corte condominiale perimetrale.

Il portone di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. Le pavimentazioni sono in parquet sintetico ad incastro, il bagno è pavimentato e rivestito in gres porcellanato ed è dotato di lavello, sanitari, doccia. Le partizioni interne sono in cartongesso e vetro temperato.

Le porte interne sono in vetro ad esclusione della porta del bagno che è in legno tamburato.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi di luce ed acqua. E' presente l'impianto di riscaldamento/aereazione meccanizzata e l'impianto stereo centralizzato.

L'immobile è servito dalla metanizzazione comunale, il contatore è alloggiato in un box condominiale al piano terra in prossimità dell'ingresso condominiale ma non è stato mai allacciato.

I contatori dei servizi pubblici acqua ed elettricità sono alloggiati in un box condominiale al piano terra in prossimità dell'ingresso condominiale.

### Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli esecutati sono dei soggetti privati.

#### QUESITO 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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di due edifici distinti realizzati entrambi successivamente alla data del 2 settembre 1967.

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante accesso agli uffici comunali del 05.07.2023. (allegato n.04)

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

EDIFICIO SITO A PORTO SANT'ELPIDIO IN VIA A. COSTA (**FOG.14-PART.767-SUB.4 e SUB.9**)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04a.01	Concessione Edilizia n.2767 prot. n.1611/1990 09.02.1990 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx)	Costruire edificio civile. Porto Sant'Elpidio via A. Costa
04a.02	Concessione Edilizia n.3246 prot. n.18371/1992 del 18.12.1992 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx)	Lavori di variante edificio. Porto Sant'Elpidio via A. Costa
04a.03	Autorizzazione di Abitabilità prot.n.19459/92 del 30.12.1992 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Costruzione di edificio di civile abitazione a Porto Sant'Elpidio in via A. Costa. Foglio n.14 particella n.767.

EDIFICIO SITO A PORTO SANT'ELPIDIO IN VIA TRENINO (**FOG.8-PART.1522-SUB.83**)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04b.04	Concessione Edilizia n.5677 prot. n.19475 del 07.08.2001 (Richiedente:xxxxxxxx )	Realizzare le opere di urbanizzazione primaria all'interno del piano di lottizzazione denominato APR 9. via Trentino (Fog.8 part.n.78/79/80/81)
04b.05	Concessione Edilizia n.5988 prot. n.2381 del 10.09.2002 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Realizzare fabbricato sul lotto "C" del PL La Marina
04b.06	Permesso di Costruire n.285 del 06.10.2004 prot.n.19745 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx)	Variante in corso d'opera. Porto Sant'Elpidio via Trentino Sud. Foglio n.8 part. n.1417/1426.
04b.07	Permesso di Costruire n.487 del 07.10.2005 prot.n.13256 (Richiedente:xxxxxxxxx)	Variante in corso d'opera. Porto Sant'Elpidio via Trentino Sud. Foglio n.8 part. n.1417/1426.
04b.08	Richiesta di Agibilità prot.n.15966 del 28.06.2005 (Richiedente: xxxxxxxxxxxx)	Nuova Costruzione di edificio a Porto Sant'Elpidio in via Trentino Sud.
04b.09	Permesso di Costruire n.700 del 04.10.2006 prot.n.16516 (Richiedente: xxxxxxxxxxxxxxxx)	Frazionare unità commerciale al P.T. Porto Sant'Elpidio in via Trentino Sud. Foglio n.8 particella n.1522.

### **VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

#### **Relazione di verifica**

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 24.05.2023) e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli autorizzativi reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio.

#### **Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

**Lotto n.01** Unità immobiliare ad uso residenziale distinta al foglio n.14 particella n.767 sub. n.4 piano secondo. Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare delle lievi difformità nelle dimensioni di alcuni locali. L'unità immobiliare può essere considerata conforme considerando le tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i.

Unità immobiliare ad uso autorimessa distinta al foglio n.14 particella n.767 sub. n.9 piano terra. Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che l'unità è pienamente conforme all'ultimo titolo autorizzativo, considerando anche le tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i.

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

**Lotto n.02** Unità immobiliare a destinazione commerciale distinta al foglio n.8 particella n.1522 sub. n.83 piano terra. Dalla verifiche dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che l'unità immobiliare risulta non conforme alle concessioni edilizie, in quanto sono state realizzate delle partizioni interne che hanno completamente modificato la funzionalità dell'unità. Le modifiche possono essere regolarizzate ai sensi del Dpr n.380/2001 art.6bis con il pagamento della sanzione amministrativa e dei diritti comunali per un importo di circa **€1500** a cui occorre aggiungere l'onorario per la pratica edilizia in sanatoria, la S.C. Agibilità e il costo delle certificazioni degli impianti realizzati. Per un costo stimato di **€3.000,00** comprensivi degli oneri accessori di legge.

Ai fini della: **“Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

\*\*\*\*\*

### QUESITO 5

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

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

\*\*\*\*\*

### QUESITO 6

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

Atto di **pignoramento n.01** a favore della UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA notificato il 08.05.2018 rep.n.929/2018 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.05.2018 al n.2863 del registro particolare ed al n.3906 del registro generale;

Atto di **pignoramento n.02** a favore del cond. LA MARINA 2 con sede in via Austria65/via Trentino n.6 Porto Sant'Elpidio (FM) cf 90039100422 notificato il 12.12.2018 rep.n.2418 del 12.12.2018 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.02.2019 al n.885 del reg. particolare ed al n.1195 del reg. generale diritti di piena proprietà su:

-Locale ad uso garage sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa piano terra, foglio n.14 part.n.767 sub.9, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita €66,11;

-Appartamento sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa piano secondo, foglio n.14, part.n.767 sub.4, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita €436,99;

-Locale commerciale sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trentino piano terra, foglio n.8, part.n.1522 sub.83, cat. C/1, classe 2, consistenza 97 mq, rendita €3.391,52

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie catastali dei sub.04,09,83.

CTU geom. Devis Gallucci

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che:

Le planimetrie delle uiv censite nel comune di Porto Sant'Elpidio via A. Costa n.14 **fog.14 part.n.767 sub.4 e sub.9** sono conformi e possono essere considerate idonee.

La planimetria riferita all'uiv censita nel comune di Porto Sant'Elpidio via Trentino n.6 **fog.8 part.n.1522 sub.83** è stata aggiornata dal CTU a seguito dell'autorizzazione del GE, con prot.n.AP0035121 del 24.04.2024 e può essere considerata idonea. **allegato n.05**

### QUESITO 7

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

In data 21.08.2023 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è emerso che:

All'atto dei pignoramenti:

Atto di **pignoramento n.01** a favore della UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA notificato il 08.05.2018 rep.n.929/2018 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.05.2018 al n.2863 del registro particolare ed al n.3906 del registro generale;

Atto di **pignoramento n.02** a favore del cond. LA MARINA 2 con sede in via Austria65/via Trentino n.6 Porto Sant'Elpidio (FM) cf 90039100422 notificato il 12.12.2018 rep.n.2418 del 12.12.2018 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.02.2019 al n.885 del reg. particolare ed al n.1195 del reg. generale diritti di piena proprietà su:

-Locale ad uso garage sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa piano terra, foglio n.14 part.n.767 sub.9, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita €66,11;

-Appartamento sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa piano secondo, foglio n.14, part.n.767 sub.4, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita €436,99;

-Locale commerciale sito nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trentino piano terra, foglio n.8, part.n.1522 sub.83, cat. C/1, classe 2, consistenza 97 mq, rendita €3.391,52

### **Lotto n.01** Porto Sant'Elpidio fog.14 part.n.767 sub.4 e sub.9

Gli esecutati, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, erano intestatari per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni a seguito della compravendita a rogito notaio xxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio del 15.03.1995 repertorio n.70733 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 14.04.1995 e registrata al n.1780 del reg. particolare e al n.2361 del registro generale, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### **Lotto n.02** Porto Sant'Elpidio fog.8 part.n.1522 sub.83

Gli esecutati, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, erano intestatari per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni a seguito della compravendita a rogito notaio xxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio del 25.09.2006 repertorio n.209553/26026 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.09.2006 e registrata al n.6067 del reg. particolare e al n.9807 del registro generale, da la soc. La Marina di Porto Sant'Elpidio srl con sede a Porto Sant'Elpidio (FM) PIVA 01200260444. **allegato n.07.**

### QUESITO 8

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

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

---

In data 21.08.2023 si è provveduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria nominativa per xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dalla quale sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

### **Lotto n.01**

Porto Sant'Elpidio via Andrea Costa n.14, piano secondo, fog.14 part.n.767 sub.4, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita cat. €438,99

Porto Sant'Elpidio via Andrea Costa n.14, piano terra, fog.14 part.n.767 sub.9, cat. C/6, classe 3, consistenza 20mq, rendita cat. €66,11

**15.03.1995-COMPRAVENDITA** rogito notaio xxxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.n.70733/6128 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 14.04.1995 e registrata al n.1780 del reg. particolare e al n.2361 del registro generale

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**24.09.2002-IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario notaio xxxxxxxxxxxx rep.4519 per € 212.500,00 di cui € 85.000,00 per capitale trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 26.09.2002 al n.1469 del reg. particolare e al n.7530 del reg. generale.

a favore: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA per la quota di 1/1

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**02.10.2006-IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo notaio xxxxxxxxxxxx rep.209646/26070 per € 675.000,00 di cui €450.000,00 per capitale trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 05.10.2006 al n.2203 del reg. particolare ed al n.10097 del reg. generale

a favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**27.07.2007-IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo notaio xxxxxxxxxxxx rep.212905/27708 per €97.500,00 di cui € 65.000,00 per capitale trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.08.2007 al n.2081 del reg. particolare ed al n.8630 del reg. generale

a favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**08.05.2018-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Fermo rep.n.929/2018 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.05.2018 al n.2863 del reg. particolare ed al n.3906 del reg. generale

a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (elettivamente domiciliata presso Ubi Banca Spa-Coim Consulting srl, viale Mellusi n.134, Benevento)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**12.12.2018-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Fermo rep.n.2418 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.02.2019 al n.885 del reg. particolare ed al n.1195 del reg. generale

a favore: CONDOMINIO LA MARINA 2 con sede a Porto Sant'Elpidio cf 90039100422 (elettivamente domiciliata presso Condominio La Marina 2, via Austria 65/via Trentino 6 Porto Sant'Elpidio)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

---

**Lotto n.02** Porto Sant'Elpidio via Trentino n.6, piano terra, fog.8 part.n.1522 sub.83, cat. C/1, classe 2, consistenza 97mq, rendita cat. €3.391,52

**12.01.1980 - CONFERIMENTO IN SOCIETA'** a rogito notaio xxxxxxxxxxx rep.n.348003/11949 trascritto alla conservatoria dei RR.ii di Fermo il 07.02.1980 ai nn.689/556, rettificato con trascrizione del 15.07.2005 ai nn.6235/3812 (per errata indicazione della parte a favore nella nota)

a favore: SOCIETA' LA MARINA di PORTO SANT'ELPIDIO SPA

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-Immobili: Porto Sant'Elpidio NCT foglio n.8 particelle n.78,79,80,81.

**13.11.1987 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA** a rogito notaio xxxxxxxxxxx rep.n.56843/6232 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 05.02.1988 ai nn.705/535 con il quale

a favore: SOCIETA' LA MARINA DI PORTO SANT'ELPIDIO SRL con sede in Porto Sant'Elpidio cf 04653070583 piena proprietà per 1/1

contro: SOCIETA' LA MARINA DI PORTO SANT'ELPIDIO SPA con sede a Roma cf 04653070583 piena proprietà per 1/1

Immobili: Porto Sant'Elpidio NCT foglio n.8 particelle n.78,79,80,81.

**26.10.2000 - CONVENZIONE EDILIZIA** del segretario comunale rep.n.4382/2000 trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 08.11.2000 ai nn.7379/4822

a favore: COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

contro: SOCIETA' LA MARINA DI PORTO SANT'ELPIDIO SRL con sede in Porto Sant'Elpidio cf 04653070583

immobili: Porto Sant'Elpidio NCT foglio n.8 particelle n.78,79.

**03.08.2001 - CONVENZIONE EDILIZIA** del segretario generale dott. xxxxxxxxxxx rep.n.4407/2001 trascritta alla conservatoria dei RR.II il 17.08.2001 ai nn.5831/4021

a favore: COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO

contro: SOCIETA' LA MARINA DI PORTO SANT'ELPIDIO SRL con sede in Porto Sant'Elpidio cf 04653070583

immobili: Porto Sant'Elpidio NCT foglio n.8 particelle n.78,79.

**25.09.2006-COMPRAVENDITA** rogito notaio xxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.n.209533/26026 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.09.2006 e registrata al n.6067 del reg. particolare ed al n.9807 del reg. generale

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: SOCIETA' LA MARINA DI PORTO SANT'ELPIDIO SRL con sede in Porto Sant'Elpidio cf 04653070583 piena proprietà per 1/1

**08.05.2018-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Fermo rep.n.929/2018 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.05.2018 al n.2863 del reg. particolare ed al n.3906 del reg. generale

a favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (elettivamente domiciliata presso Ubi Banca Spa-Coim Consulting srl, viale Mellusi n.134, Benevento)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

# R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

**12.12.2018-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Fermo rep.n.2418 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.02.2019 al n.885 del reg. particolare ed al n.1195 del reg. generale

a favore: CONDOMINIO LA MARINA 2 con sede a Porto Sant'Elpidio cf 90039100422  
(elettivamente domiciliata presso Condominio La Marina 2, via Austria 65/via Trentino 6  
Porto Sant'Elpidio)

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nel ventennio antecedente i pignoramenti dei beni, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

## QUESITO 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.

## PROCESSO VALUTATIVO

### LOTTO N.01

1-Appartamento sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano secondo (lato ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	4	2	U	A/2	4	5 vani	Totale 112 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq	€ 438,99	via Andrea Costa n.14

2-Locale ad uso autorimessa sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano terra (angolo nord/ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	9	T	U	C/6	3	20 mq	22 mq	€ 66,11	via Andrea Costa n.14

### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO fog.n.14 part.n.767 sub.4 e sub.9

	(1) S.E.L superfi cie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq )	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo (sub.04)	111		95	1	111	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per
Balconi (sub.04)	30			0,5	15	

CTU geom. Devis Gallucci

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

Garage (sub.09)	24		20	0,5	12	500/1000 ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>138,00 mq</b>	

### PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06a)

### RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 23/05/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 175.872,92}$$

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su n.2 unità immobiliari. 1) abitazione al piano secondo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via A.Costa n.14; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.767 sub.4; 2) locale autorimessa al piano terra sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A.

Costa n.14; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.767 sub.9 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

$$\mathbf{€ 175.872,92 - 5\% = € 167.079,27}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**167.000,00 €**

*(diconsi euro centosessantasettemila/00)*

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

### LOTTO N.02

Unità immobiliare adibita a locale commerciale sito a Porto Sant'Elpidio in via Trentino n.6 piano terra e censito al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
8	1522	83	T	U	C/1	2	95 mq	108 mq	€ 3.321,59	via Trentino n.6

CTU geom. Devis Gallucci

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.8 part.n.1522 sub.83

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale Commerciale	108		95	1	108	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>108 mq</b>	

### PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06b)

### RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/06/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 253.647,62}$$

DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA **€ 4.500,00**

**VALORE DI MERCATO = (€ 253.647,62 - € 4.500,00) = € 249.147,62**

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a locale commerciale al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trentino n.6; censita al NCEU al foglio n.8 particella n.1522 sub.83 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **€ 249.147,62 - 5% = € 236.690,23**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**237.000,00 €**

(diconsi euro duecentotrentasettemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

CTU geom. Devis Gallucci

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

### QUESITO 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;

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

### LOTTO n.01

Diritti di 1000/1000 di piena proprietà su:

1-Appartamento sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano secondo (lato ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	4	2	U	A/2	4	5 vani	Totale 112 mq Totale escluse aree scoperte 104 mq	€ 438,99	via Andrea Costa n.14

2-Locale ad uso autorimessa sito a Porto Sant'Elpidio in via Andrea Costa n.14 al piano terra (angolo nord/ovest) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
14	767	9	T	U	C/6	3	20 mq	22 mq	€ 66,11	via Andrea Costa n.14

#### Individuazione dei Confini

1. Abitazione (**foglio n.14 part.n.767 sub.4**) posta al piano secondo lato ovest, confinante a nord con fabbricato residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale, a est con vano scala condominiale ed appartamento di altra proprietà, ad ovest con fabbricato residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale, a sud con la strada comunale via Andrea Costa oltre la corte condominiale.

2. Garage (**foglio n.14 part.n.767 sub.9**) piano terra confinante sul lato nord con fabbricato residenziale di altra proprietà oltre la corte condominiale, lato est con garage di altra proprietà, sul lato sud con la strada comunale via Andrea Costa oltre la corte condominiale, sul lato ovest con fabbricato residenziale di altra proprietà.

#### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO fog.n.14 part.n.767 sub.4 e sub.9

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Appartamento piano secondo (sub.04)	111		95	1	111	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxx
Balconi (sub.04)	30			0,5	15	
Garage (sub.09)	24		20	0,5	12	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>138,00 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

(allegato n.06a)

**RICONCILIAZIONE DI STIMA**

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/02/2023:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 175.872,92}$$

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su n.2 unità immobiliari. 1) abitazione al piano secondo sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via A.Costa n.14; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.767 sub.4; 2) locale autorimessa al piano terra sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A.

Costa n.14; censita al NCEU al foglio n.14 particella n.767 sub.9 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

$$\mathbf{€ 175.872,92 - 5\% = € 167.079,27}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**167.000,00 €**

*(diconsi euro centosessantasettemila/00)*

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

**LOTTO n.02**

Diritti di 1000/1000 di piena proprietà su:

Unità immobiliare adibita a locale commerciale sito a Porto Sant'Elpidio in via Trentino n.6 piano terra e censito al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	indirizzo
8	1522	83	T	U	C/1	2	95 mq	108 mq	€ 3.321,59	via Trentino n.6

## Individuazione dei Confini

Locale commerciale (**foglio n.8 part.n.1522 sub.83**) posto al piano terra lato sud, confinante a nord, est ed ovest in aderenza con uiu ad uso commerciale di altra proprietà, sul lato sud con edificio commerciale oltre la corte con parcheggio pubblico

## Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO f.8 part.n.1522 sub.83

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Locale Commerciale	108		95	1	108	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 500/1000 ciascuno ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>108 mq</b>	

## PROCESSO VALUTATIVO

(allegato n.06b)

### RICONCILIAZIONE DI STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/06/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 253.647,62}$$

**DETRAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = CIRCA € 4.500,00**

**VALORE DI MERCATO = (€ 253.647,62 - € 4.500,00) = € 249.147,62**

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1000/1000 su unità immobiliare adibita a locale commerciale al piano terra sita nel comune di Porto Sant'Elpidio in via Trentino n.6; censita al NCEU al foglio n.8 particella n.1522 sub.83 comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in  
**€ 249.147,62 - 5% = € 236.690,23**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**237.000,00 €**

(dicomi euro duecentotrentasettemila/00)

CTU geom. Devis Gallucci

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

### QUESITO 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;

### Quadro riassuntivo dello stato di Possesso e locativo

Descrizione		
Stato di possesso		<b>Lotto n.01.</b> Porto Sant'Elpidio fog.n.14 part.n.767 sub.4 e sub.9. Gli immobili sono posseduti ed occupati dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i quali hanno la propria residenza nell'immobile ad uso abitativo sub.4 insieme al figlio xxxxxxxxxxxxxx. <b>allegato n.08</b> <b>Lotto n.02.</b> Porto Sant'Elpidio fog.n.8 part.n.1522 sub.83. L'immobile è posseduto dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contratti di affitto		Da quanto riferito dagli esecutati sig.ri xxxxxxxxxxxxxx, le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare non sono oggetto di nessun contratto di affitto.
Gestione delle parti comuni		<b>Lotto n.01.</b> Porto Sant'Elpidio fog.n.14 part.n.767 sub.4 e sub.9. Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato: Condominio Primavera sito in via Andrea Costa n.14 c.f. 90027650440 con amministratore pro-tempore sig. xxxxxxxxxxxx. Il <b>sub.04</b> partecipa alle spese condominiali per <b>89,901 millesimi</b> per la tabella A di PROPRIETA' GENERALE, per <b>171,860 millesimi</b> per la tabella B SCALE. L'unità partecipa alle spese ordinarie annuali per un importo annuale medio di circa <b>€ 500,00</b> . Il <b>sub.09</b> partecipa alle spese condominiali per <b>6,726 millesimi</b> per la tabella A di PROPRIETA' GENERALE. L'unità partecipa alle spese ordinarie annuali per un importo annuale medio di circa <b>€ 30,00</b> . Alla data della comunicazione, da parte dell'amministratore, del <b>06.09.2023</b> sulle unità immobiliare gravavano delle quote, non pagate, riferite ai due precedenti esercizi pari ad <b>€338,96</b> per l'esercizio dal 25.10.2020 al 31.10.2021 ed <b>€ 462,90</b> per l'esercizio dal 01.11.2021 al 15.11.2022. Non c'erano spese straordinarie già deliberate e non c'erano procedimenti giudiziari in corso nei confronti degli esecutati. <b>Lotto n.02.</b> Porto Sant'Elpidio fog.n.8 part.n.1522 sub.83 L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito in condominio denominato: Condominio La Marina 2 sito in via Austria n.65/via Trentino n.6 c.f. 90039100442 con amministratore pro-tempore sig.ra xxxxxxxxxxxx. Il <b>sub.83</b> partecipa alle spese condominiali per <b>32,58 millesimi</b> per la tabella A di PROPRIETA'

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 77/2018

	<p>GENERALE, per <b>171,23 millesimi</b> per la tabella PORTICATO. L'unità partecipa alle spese ordinarie annuali per un importo annuale medio di circa <b>€ 600,00</b>.</p> <p>Alla data della comunicazione, da parte dell'amministratore, del <b>29.05.2023</b> sulle unità immobiliare gravavano delle quote, non pagate, riferite ai due precedenti esercizi pari ad <b>€ 515,55</b> per l'esercizio dal 01.03.2021 al 28.02.2022 ed <b>€ 494,32</b> per l'esercizio dal 01.03.2022 al 28.02.2023. Oltre ad <b>€ 5.994,64</b> riferiti ad esercizi precedenti. <b>Spese straordinarie non pagate: Demolizione copertura scala € 663,00</b> in tre rate da € 221,00 scadute il 30.10.2022, 31.11.2022, il 30.12.2022; <b>Ricostruzione tetto € 435,63</b> rata scaduta il 31.03.2023;</p> <p>Riparto preventivo <b>Rifacimento tetto in acciaio</b></p> <p><b>Rate già scadute:</b></p> <p><b>1) € 264,98</b> li 15.04.2023 <b>2) € 264,99</b> li 15.05.2023</p> <p>-----</p> <p>totale= <b>€ 529,97</b></p> <p>Rate non scadute:</p> <p><b>3) € 264,99</b> li 15.06.2023 <b>4) € 264,99</b> li 15.07.2023 <b>5) € 211,99</b> li 15.08.2023 <b>6) € 211,99</b> li 15.09.2023 <b>7) € 211,99</b> li 15.10.2023 <b>8) € 211,99</b> li 15.11.2023 <b>9) € 211,99</b> li 15.12.2023</p> <p>-----</p> <p>totale= <b>€ 1.589,93</b></p> <p>Non c'erano procedimenti giudiziari in corso nei confronti degli esecutati. <b>allegato n.11</b></p>
--	---

In risposta al quesito

*“ 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”*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 15.02.2023 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

### QUESITO 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.

### QUESITO 13

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

**allegato n.02 - allegato n.03**

### QUESITO 14

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

CTU geom. Devis Gallucci

allegato n.09

**QUESITO 15**

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

allegato n.10

**QUESITO 16**

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

allegato n.01

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetrie stato dei luoghi
4a	Atti autorizzativi comunali lotto n.01
4b	Atti autorizzativi comunali lotto n.02
5	Documentazione catastale
6a	Processo valutativo lotto n.01
6b	Processo valutativo lotto n.02
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Certificato di stato civile-certificato storico di residenza-stato di famiglia
9	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy
11	Documentazione condominiale

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

Fermo, lì 26/06/2024

Il CTU  
geom. Devis Gallucci