

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento R.G. N. 121/2019 Es. Imm.
(Riunita con la 172/2019)

Giudice Esecutrice **Dott.ssa MILENA PALMISANO**

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

Ctu Incaricato: **Geom. Luigi Messineo**
Studio: via G. Puccini n. 36 – 63900 FERMO (FM)
tel 0734 228235 - cell 347 8901434
Iscritto Collegio dei Geometri della Provincia di Fermo, N. 640
Cf MSSLGU63M12D542F - pi 01594180448
mail studiomessineo@alice.it - pec luigi.messineo1@geopec.it

Premessa

Con Decreto di fissazione Udienza dell'26/08/2022 il sottoscritto geom. Luigi Messineo è stato nominato Esperto Stimatore nel procedimento in epigrafe ed ha prestato giuramento di rito il giorno 30/08/2022. La G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi, nel corso dell'udienza di nomina, ha conferito il seguente incarico:

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

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del

documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali

casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 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;

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

f) 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;

g) 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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;

h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) 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;

l) 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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

m) 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;

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

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

p) 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;

q) 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;

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT....."omissis".

Relazione di Stima

Il sottoscritto CTU ha inoltrato n° 4 richieste di proroga per la presentazione dell'elaborato peritale, in data 16/10/2023, e 22/12/2023, tutte concesse dalla G. E.

Si specifica che nell'udienza del 18/04/2023, è stata dichiarata la nullità parziale del procedimento, dando mandato allo scrivente CTU di escludere dalla valutazione gli immobili siti a Fermo in C.da Girola e catastalmente distinti al Foglio 53 con la particella 350 sub 3 (Opificio D/7), 4 e 5 (entrambi F/3, unità in corso di costruzione).

Risposte ai quesiti.

1 – La verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato i seguenti risultati:

- in data 30/10/2019 è stata depositata la Nota di Trascrizione RG 7883 RP 5718

Registrata il 17/10/2019, relativa all'atto di pignoramento dell'immobile 5718/2019;

- in data 03/09/2020 è stata depositata la Nota di Trascrizione RG 8725 RP

6403 registrata il 13/11/2019, relativa all'atto di pignoramento 6403/2019

- in data 12/12/2019 e in data 10/01/2020 sono state depositate le certificazioni ex art. 567 co. 2 c.p.c.

Nella certificazione depositata sono riportati i dati relativi alla situazione catastale storica ultraventennale alla data del 23/12/2019, in particolare la storia catastale dei seguenti immobili: **LOTTO 1** - Appezamento di terreno composto da n° 3 particelle catastali, sito a Fermo in C.da San Girolamo.

Catasto Terreni: **Foglio 94** del comune di Fermo; **Particella 2** - vigneto di ha 00.14.50 (mq 1.450). Dalla certificazione storica catastale ultraventennale, si evince che tale immobile deriva dall'impianto meccanografico del 05/03/1977, senza alcuna successiva variazione fino ad oggi; **Particella 136** - semin arbor di ha 01.39.00 (mq 13.900); **Particella 143** - semin arbor di ha 00.12.60 (mq 1.260).

Dalla certificazione storica catastale ultraventennale, si evince che le 2 particella dei terreni derivano dal frazionamento presentato all'UTE con il n. 23386 del 15/05/1979, senza alcuna successiva variazione fino ad oggi;

LOTTO 2 – Opificio composto da un capannone ai piani S1 e Terra e da uffici posti al piano terra di un edificio adiacente al capannone, siti a Fermo in C.da San Girolamo.

Catasto Fabbricati: **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 2**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria D/7 (opificio).

LOTTO 3 – Appartamento posto al piano primo della palazzina adiacente al capannone di cui al lotto 2.

Catasto fabbricati: **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 3**, Contrada San Girolamo, Piano 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico) di vani 6.

Dalla certificazione storica catastale, si evince che i lotti 2 e 3 derivano dalla costituzione presso l'UTE di AP con il n° 944C/1986 del 27/05/1986, in atti dal 06/05/1991.

Dalla certificazione delle trascrizioni e iscrizioni contro, si evince, per i lotti 1, 2 e 3, la seguente storia ultraventennale. Intestazione attuale: [REDACTED]

[REDACTED], alla stessa pervenuti con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Fermo in data 21/06/2000 n. 81/2000, trascritto a Fermo il 19/07/2000 al n. 3256 R.P.; acquisto fattone dalla [REDACTED], a sua volta acquisita dalla [REDACTED], con atto di compravendita del 07/05/1990, trascritto a Fermo ai nn. 2291/3027 dello 08/05/1990.

Inoltre:

Iscrizione n. 2230 R. P. iscritta a Fermo il 3/11/2008 "Ipoteca Volontaria", inerente ai lotti 2 e 3;

Iscrizione n. 1441 R. P. iscritta a Fermo il 26/07/2010 “Ipoteca Volontaria”, inerente ai lotti 1, 2 e 3;

Iscrizione n. 351 R. P. iscritta a Fermo il 28/03/2017 “Ipoteca Giudiziale” da Decreto Ingiuntivo, gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 3354 R. P. trascritta a Fermo il 25/06/2019 “Pignoramento Immobiliare”, gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Iscrizione n. 767 R. P. iscritta a Fermo il 2/07/2019 “Ipoteca Legale”, inerente ai lotti 1, 2 e 3;

Trascrizione n. 5718 R. P. trascritta a Fermo il 17/10/2019 “Pignoramento Immobiliare”, gravante su lotti 1, 2 e 3, contro [REDACTED]

Trascrizione n. 6403 R. P. trascritta a Fermo il 13/11/2019 “Pignoramento Immobiliare”, gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri [REDACTED]

LOTTO 4 – Appartamento posto al PT di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo in C.da Santa Petronilla.

Catasto Fabbricati: **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 115 sub 4**, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano T, categoria A/3 (abitazione di tipo economico) di vani 6.

Dalla certificazione storica catastale, si evince la seguente storia ultraventennale:

l'unità viene costituita con la pratica presentata all'UTE di AP n° AP0381315 del 21/12/2007, per “Recupero di Situazione Pregressa” (si fa presente che la “situazione pregressa” non è presente nella visura storica ultraventennale, quindi si può desumere che tale situazione sia riferita all'epoca antecedente la meccanizzazione, ovvero al 1977); successivamente, con pratica all'UTE n° AP0322131 del 22/12/2008, veniva effettuata una “Variazione di Classamento”; in data 31/10/2014, con variazione n° AP0121217, veniva eseguita una “Variazione Toponomastica”, rettificando l'indirizzo, da “via Santa Petronilla n. 67” a “Contrada Santa Petronilla n. 67”.

Dalla certificazione delle trascrizioni e iscrizioni contro, si evince, per il lotto 4, la seguente storia ultraventennale: Intestazione attuale: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni, allo stesso pervenuto per atto di compravendita del 30/01/2008, trascritto a Fermo l'1/02/2008 al n. 822 R.P., per acquisto fattone da [REDACTED]

[REDACTED] a questi ultimi pervenuto in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio;

Inoltre:

Iscrizione n. 351 R. P. iscritta a Fermo il 28/03/2017 “Ipoteca Giudiziale” da Decreto Ingiuntivo,
gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 3354 R. P. trascritta a Fermo il 25/06/2019 “Pignoramento Immobiliare”,
gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 6403 R. P. trascritta a Fermo il 13/11/2019 “Pignoramento Immobiliare”, gravante
su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

LOTTO 5 – Appartamento posto al P2 di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo
in C.da Santa Petronilla.

Catasto Fabbricati: **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 115 sub 5**, Contrada Santa
Petronilla, 67, Piano 2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico) di vani 6;

Dalla certificazione storica catastale si evince la seguente storia ultraventennale:

l'unità viene costituita con la pratica presentata all'UTE di AP n° AP0381287 del 21/12/2007, per
“Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione”. Tale variazione sopprime i subalterni
1 e 3, che a loro volta, risultano in atti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. I sub 1 e 3,
l'1/01/1994, hanno subito una variazione d'Ufficio per la “Rettifica di Zona Censuaria”, tale
variazione risulta in atti dal 16/02/1994;

Dalla certificazione delle trascrizioni e iscrizioni contro, si evince, per il lotto 5, la seguente storia
ultraventennale: Intestazione attuale: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1 bene personale, allo stesso pervenuto per
atto di divisione del 30/01/2008, trascritto a Fermo l'1/02/2008 al n. 824 R.P., con il condividente

[REDACTED].

I beni divisi sono giunti ai signori [REDACTED] in forza di giusti e legittimi titoli anteriori
al ventennio;

Inoltre:

Iscrizione n. 351 R. P. iscritta a Fermo il 28/03/2017 “Ipoteca Giudiziale” da Decreto Ingiuntivo,
gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 3354 R. P. trascritta a Fermo il 25/06/2019 “Pignoramento Immobiliare”,
gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 6403 R. P. trascritta a Fermo il 13/11/2019 “Pignoramento Immobiliare”, gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

LOTTO 6 – Piccolo appezzamento di terra adiacente all’edificio dei lotti 4 e 5.

Catasto Terreni: **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 116** – semin arbor di ha 00.17.10. (Mq 1.710).

Dalla certificazione storica catastale, si evince la seguente storia ultraventennale:

La particella dei Terreni, risulta così costituita sin dall’impianto meccanografico del 5/03/1977.

Non sono sopraggiunte variazioni dal 1977 ad oggi.

Dalla certificazione delle trascrizioni e iscrizioni contro, si evince, per il lotto 6, la seguente storia ultraventennale:

Lotto 6 intestato, ad oggi, a: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 3/6 bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per 1/6 bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per 1/6 bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per 1/6 bene personale. Agli stessi pervenuto in forza di: relativamente ai

signori [REDACTED], successione del 30/04/2011 in morte di

[REDACTED], denuncia registrata a Fermo il 28/02/2012 al n. 175 volume 9990 ed ivi

trascritta il 26/07/2012 al n. 3908 R.P. Relativamente al sig. [REDACTED]

[REDACTED]: giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Inoltre:

Iscrizione n. 351 R. P. iscritta a Fermo il 28/03/2017 “Ipoteca Giudiziale” da Decreto Ingiuntivo,

gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 3354 R. P. trascritta a Fermo il 25/06/2019 “Pignoramento Immobiliare”,

gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

Trascrizione n. 6403 R. P. trascritta a Fermo il 13/11/2019 “Pignoramento Immobiliare”, gravante

su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]

LOTTO 7 – Appartamento posto al P1-2 di una palazzina sita a Porto Sant’Elpidio (FM), in viale Mazzini, 161/A.

Catasto Fabbricati: **Foglio 26** del comune di Porto Sant’Elpidio, **Particella 110 sub 11**, via

Giuseppe Mazzini, 161/A, Piano 1-2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), vani 6,5.

Dalla certificazione storica catastale, si evince la seguente storia ultraventennale:

L'attuale situazione catastale deriva dalla Variazione presentata all'UTE di AP in data 27/10/1998 n. E02019.1/1998, per Fusione Ultimazione di Fabbricato Urbano. Ad oggi, non sono sopraggiunte variazioni successive al 27/10/1998.

Dalla certificazione delle trascrizioni e iscrizioni contro, si evince, per il lotto 6, la seguente storia ultraventennale: Lotto 7 intestato, ad oggi, a: [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, agli stessi pervenuto in forza di atto di compravendita trascritto a Fermo in data 14/04/1995 al n° 1787 R. P., per acquisto fattone dal sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Inoltre:

Iscrizione n. 351 R. P. iscritta a Fermo il 28/03/2017 "Ipoteca Giudiziale" da Decreto Ingiuntivo, gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione n. 3354 R. P. trascritta a Fermo il 25/06/2019 "Pignoramento Immobiliare", gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione n. 6403 R. P. trascritta a Fermo il 13/11/2019 "Pignoramento Immobiliare", gravante su tutti i lotti in perizia, contro i sig.ri: [REDACTED]
[REDACTED]

2 – Risultano depositate le certificazioni sostitutive storiche notarili alla data del 23.12.2019, in cui sono indicati i dati catastali storici alla data anzidetta (tutte indicate sopra). Per completezza, si allegano le visure storiche catastali, relativa ai beni in oggetto.

3 - Non risulta depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Infine si è proceduto alla redazione della smart checklist di verifica allegata alla presente (Allegato n. 3).

4a – Gli immobili oggetto del pignoramento formano 7 lotti separati.

Lotti siti a Fermo, in Contrada San Girolamo

LOTTO N° 1: Appezamento di terreno composto da n° 3 particelle catastali confinanti tra loro, formando così un unico appezzamento. Il fondo agricolo è sito a Fermo in C.da San Girolamo. Le 3 particelle catastali che lo compongono sono così identificate: **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 2** - vigneto di ha 00.14.50 (mq 1.450), reddito Dominicale € 7,49, reddito

Agrario € 6,74; **Particella 136** - semin arbor di ha 01.39.00 (mq 13.900), reddito Dominicale € 50,25, reddito Agrario € 71,79; **Particella 143** - semin arbor di ha 00.12.60 (mq 1.260), reddito Dominicale € 4,56, reddito Agrario € 6,51, tutte intestate a: [REDACTED]

4b - La particella 2 confina: a sud con la particella 136 della stessa proprietà, ad ovest con la particella 143, anche questa della stessa proprietà, a nord con strada pubblica (strada vicinale vecchia Montonese) e ad est con la particella 201 [REDACTED]

- La particella 143 confina: a sud con la particella 135 della stessa proprietà, ad ovest con la particella 142, catastalmente intestata a “[REDACTED]”, a nord con strada pubblica (strada vicinale vecchia Montonese) e ad est con la particella 2 sopramenzionata.

- La particella 136 confina: a sud con la strada comunale “Montonese”, in parte identificata con la particella 170, che catastalmente è intestata alla ditta “[REDACTED]”, ad ovest con le particelle 135 e 143 della stessa proprietà, a nord con la particella 2 sopramenzionata e particella 201, anch’essa sopramenzionata, ad ovest confina con le particelle 330 e 86 (quest’ultima in minima parte) del foglio 91, catastalmente intestate a “[REDACTED]” e con la strada comunale “Montonese”, in parte identificata con la particella 208 ed anch’essa catastalmente intestata alla ditta “[REDACTED]”. (Vedere l’estratto di mappa catastale allegato).

Le 3 particelle formano un appezzamento omogeneo di terreno che costituisce il lotto n° 1. Lo stesso è ubicato sul versante posto tra la strada comunale Montonese a sud e la strada vicinale vecchia Montonese a nord, a circa 2 Km dalla località Capparuccia di Ponzano di Fermo, e a circa 5 Km dalla città di Fermo, esso è raggiungibile dalla strada comunale Montonese, come detto, posta a valle dell’appezzamento e dalla strada comunale vecchia Montonese, posta a monte. Ha esposizione a sud e giacitura in notevole declivio.

Attualmente la coltivazione prevalente è ad uliveto, con ampie porzioni, relativamente alle particelle 2 e 143, di vegetazione selvaggia (sterpaglie e piante spontanee), in particolare nell’area adiacente alla strada vicinale vecchia Montonese e in gran parte della particella 143, così come è ricoperta di sterpaglie e vegetazione spontanea la porzione immediatamente a ridosso della strada comunale Montonese della particella 136. Si può valutare, nell’insieme, la superficie di terreno non coltivabile senza un’importante opera di bonifica, in circa mq 4.000. Secondo il vigente PRG del comune di Fermo, il lotto ricade in zona “**AGR1 Aree di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**”; “**Area a rischio**

archeologico” e, limitatamente alla particella 136, “STR Viabilità” e “RIS_STR Fasce di Rispetto Stradali”. Le particelle 2 e 143 sono sottoposte al vincolo dei “Versanti” e dei “Crinali”, mentre la 136 al solo vincolo dei versanti.

L’eventuale edificazione sarà possibile attenendosi alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13. Comunque, le caratteristiche geomorfologiche dell’appezzamento e i vincoli previsti dal PRG (in particolare i vincoli di “Versanti” e “Crinali”), rendono assai difficoltosa la possibilità di edificazione.

LOTTO N° 2: Opificio composto da un capannone ai piani S1 e Terra e da uffici posti al piano terra di un edificio adiacente al capannone (in cui è ubicato anche un appartamento al P1 che sarà trattato in seguito come lotto n° 3), tutti siti a Fermo in C.da San Girolamo. Il bene è descritto al Catasto Fabbricati al **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 2**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria D/7 (opificio), rendita **€ 5.999,58**, zona censuaria 2. Unità Immobiliare intestata catastalmente a: [REDACTED]

[REDACTED]. L’unità è dotata di ampia corte parzialmente recintata e da considerarsi comune con l’unità di cui al successivo lotto n° 3.

L’immobile, ubicato più o meno al centro dell’ampia corte comune, confina a sud con le particelle 168 e 169 del catasto terreni, che sono parte della strada comunale Montonese ma che sono intestate catastalmente alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]; ad ovest con le particelle 138 e 139 del catasto terreni e 7 del catasto fabbricati, tutte intestate a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2; a nord confina con la particella 142 del catasto terreni, intestata catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED], e particella 143 del catasto terreni, intestata catastalmente alla ditta eseguita e facente parte del lotto 1;

ad est con la particella 136 del catasto terreni, intestata anch’essa alla ditta eseguita e facente parte del lotto n° 1.

4b – Come detto, l’opificio è composto da due distinti edifici, il principale, l’opificio vero e proprio, è composto da un capannone al piano terra di **mq lordi 1.830,00**, e da un magazzino-rimessa posto al piano seminterrato, di **mq lordi 250,00**; il secondario, antistante l’ingresso principale del capannone, in cui, al solo piano terra, erano ubicati gli uffici dell’azienda, sviluppa una superficie lorda di **Mq 81,00** e quella utile netta di **Mq 65,00**. Al piano primo, come detto, è ubicato un piccolo appartamento, presumibilmente ad uso del custode, che verrà trattato, come detto sopra, nel lotto successivo.

Nel dettaglio: il capannone, è stato realizzato con struttura in acciaio e solaio di piano in latero

cemento, con tamponature in muratura piena e copertura con pannelli in lamiera coibentati (tipo sandwich) fissati alla struttura in acciaio, il tutto realizzato su fondazioni profonde (pali in c.a.) e su setti murari in c.a., mentre il piano seminterrato è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e setti murari in c.a.

L'immobile sviluppa una superficie lorda vendibile, comprensiva del piano seminterrato, di **mq 2.080,00** ed una superficie netta calpestabile di **mq 2.016,00**. Avendo, l'immobile, una copertura a doppia falda inclinata a vista, l'altezza interna varia da un minimo di **ml 4,10**, misurata all'intersezione della falda con le pareti nord e sud, e massima di **ml 5,60**, misurata all'intradosso del colmo, mentre il piano seminterrato sviluppa un'altezza, all'intradosso del solaio piano, di **ml 4,40**. Nel dettaglio, il piano terra dell'opificio misura una superficie utile di **mq 1.776**, di cui **mq 95** utilizzati da locali per la foresteria e **mq 1.681** per le lavorazioni, mentre il magazzino al piano seminterrato sviluppa una superficie utile di **mq 230**. Le partizioni interne per la formazione della foresteria al PT sono realizzate con muratura in cartongesso e copertura leggera con profilati in acciaio leggero e pannellatura in cartongesso, che in alcune stanze risultano mancanti. L'ingresso del PS1 è privo di chiusura, sia opaca che trasparente, l'interdizione all'ingresso è assicurato da un cancello in ferro di altezza inferiore all'apertura. Lo stato manutentivo del capannone, compreso il magazzino al PS1, può definirsi discreto per quanto riguarda la parte strutturale, la muratura e gli infissi, anche se, alcuni di quest'ultimi, hanno bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria, mentre gli impianti tecnologici (climatizzazione, elettrico e di aspirazione dei fumi) sono stati rimossi o sono mancanti e dovranno essere realizzati ex novo. Al piano seminterrato gli impianti sono totalmente mancanti, ad eccezione di una porzione superstite dell'impianto idrico del tutto inutilizzabile.

Il capannone al PT è dotato di ampia finestratura sulle pareti nord e sud, che permettono una buona illuminazione e aerazione naturali, così come anche il PS1 è dotato di buona illuminazione naturale.

L'unità destinata agli ex uffici posti al PT della palazzina adiacente il capannone, sviluppa una superficie lorda di **Mq 81,00** e quella netta di **Mq 65,00**; l'altezza interna è di **ml 2,40**; è suddivisa in 4 stanze e un bagno; gli impianti tecnologici sono stati rimossi. La palazzina in cui è ubicato l'immobile in parola è stata realizzata con struttura in muratura e solai in laterocemento, compresa la copertura che è a falda unica inclinata con manto di copertura in tegole; gli infissi sono in alluminio con vetro doppio e sono in buono stato, tranne alcuni del piano terra che risultano danneggiati da atti di vandalismo o tentativi di effrazione.

L'intero opificio, comprensivo degli uffici esterni, al momento dell'ultimo sopralluogo del 11/11/2024, era utilizzato come magazzino in cui risultava depositato molto materiale risalente alle ultime lavorazioni della ditta "██████████", a cui l'immobile è stato

affittato con regolare contratto firmato in data 16/09/2008 (contratto scaduto e non rinnovato), ma anche da materiale della ditta esecutata e materiale vario come mobilio e attrezzature varie di lavoro, di cui non è stato possibile accertarne la provenienza.

L'unità immobiliare è stata acquistata dalla ditta esecutata con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Fermo in data 21/06/2000 n. 81/2000, trascritto a Fermo il 19/07/2000 al n. 3256 R.P., pertanto, ad oggi si considerano effettivamente superati i cinque anni dal termine dei lavori di costruzione e si ritiene che la vendita non sia in regime IVA.

4c - E' ignota la data di costruzione degli edifici, che in origine sono stati realizzati per esigenze agricole, ma in data 22/09/1988 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° **61/88**, che cambia la destinazione da agricola a produttiva. Quindi si può considerare la costruzione dell'opificio avvenuta in data successiva al 1° settembre 1967.

4d – Come detto appena sopra, la data di edificazione degli edifici risulta ignota, quindi la storia urbanistica dell'opificio in oggetto inizia con la già citata Concessione Edilizia in Sanatoria n° **61/88** del 22/09/1988; Successivamente, veniva presentata la DIA n° **839/2000** del 11/08/2000, per la manutenzione straordinaria degli stabili; in data 21/11/2000, con P.E. n° **1043**, veniva effettuata una ristrutturazione del capannone con relativo "rimodellamento della volumetria"; in data 25/05/2001, con p.e. n° **532/01** veniva richiesta la concessione per la realizzazione di una cabina ENEL, che veniva concessa in regime di Attività Edilizia Libera; in data 11/07/2001, veniva rilasciato il Nulla Osta n° **234/2001** per una nuova ristrutturazione dell'opificio; in data 14/07/2008, veniva presentata la Denuncia d'Inizio Attività n° **517/2008**, per "lavori di completamento funzionale di edificio artigianale (a completamento della precedente p.e. n° 234/2001); in fine, in data 01/12/2008, a seguito della locazione dell'immobile ad altra ditta con lavorazioni e esigenze diverse, veniva presentata la DIA n° **849/2008** per lavori di completamento funzionale di edificio artigianale.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio valido, negli immobili in parola, si riscontrano alcune difformità.

In dettaglio:

Al PS1 del capannone: nell'angolo nord est, il previsto ascensore, con relativo locale motore (già approvati con Nulla Osta n° 234/2001) non è stato realizzato;

la parete est, in loco, risulta, per almeno 2/3 interrata, quindi l'ampio accesso prevista su quella parete (ma solo sulla TAV 1 in cui è rappresentata la pianta del piano S1) è stata sostituita con una luce senza possibilità di affaccio. Come detto, però, sulla TAV 2, il prospetto est viene rappresentato, relativamente al piano seminterrato, completamente interrato, con tanto di muro di sostegno.

Al PT dello stesso capannone: nell'ultimo titolo edilizio (DIA n° **849/2008**), viene richiesta l'autorizzazione alla realizzazione di locali uso foresteria (spogliatoio, mensa, servizi ecc.). Sulla

TAV 1 vengono rappresentate le piante dello stato “Approvato” e di quello “Modificato”, ma la realizzazione di detti locali viene rappresentata sulla planimetria dello stato “Approvato”, mentre in quella dello stato “Modificato” sono stati tolti. Visto che di fatto tali ambienti sono stati realizzati, tecnicamente la loro realizzazione dovrebbe rappresentare una difformità urbanistica e edilizia; nell’angolo nord ovest del capannone era prevista la realizzazione di due spogliatoi (uomini e donne) di mq 15,76, che di fatto non sono stati realizzati. In generale si riscontrano piccole difformità sulle dimensioni del capannone, ma sono difformità che rientrano nelle tolleranze di cui all’art. 34bis del DPR 380/2001 e quindi non costituisce violazione edilizia.

Anche alcune piccole difformità riscontrabili sugli uffici posti al PT della palazzina antistante l’ingresso del capannone rientrano nelle tolleranze di cui all’art. 34bis del DPR 380/2001.

Tutte le violazioni sopra elencate e riferite al lotto n° 2 e che costituiscono violazione edilizia, sono sanabili ai sensi degli articoli 36 e 36bis del DPR 380/2001.

I relativi costi per sanare le difformità sono:

Sanzione pecuniaria € 2.000,00

Diritti comunali di Segreteria € 200,00;

Spese tecniche per presentazione CILA in Sanatoria € 2.500,00 (+22% +5%);

Spese tecniche per variazione catastale € 600,00 (+22% +5%);

Diritti catastali per nuove planimetrie € 140,00.

LOTTO N° 3: Piccolo appartamento posto al P1 di una palazzina adiacente il capannone di cui al lotto n° 2, sito a Fermo in C.da San Girolamo. Il bene è descritto al Catasto Fabbricati al **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 3**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita

€ **127,05**, zona censuaria 2. Unità Immobiliare intestata catastalmente a: [REDACTED]

[REDACTED]. L’unità è dotata di ampia corte parzialmente recintata e da considerarsi comune con l’unità di cui al sopra descritto lotto n° 2. L’immobile, ubicato nell’area antistante, se pur defilato, l’ingresso del capannone di cui sopra, è raggiungibile attraverso una scala esterna scoperta che, catastalmente sembrerebbe di uso comune, ma di fatto è di uso esclusivo dell’unità in parola. Esso confina a sud con le particelle 168 e 169 del catasto terreni, che sono parte della strada comunale Montonese ma che sono intestate catastalmente alla ditta [REDACTED]; ad ovest con le particelle 138 e 139 del catasto terreni e 7 del catasto fabbricati, tutte intestate a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2; a nord confina con la particella 142 del catasto terreni, intestata catastalmente a [REDACTED]

Relativamente al **lotto n° 2**, l'unità immobiliare è descritta al catasto fabbricati al **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 2**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria D/7 (opificio), rendita **€ 5.999,58**, zona censuaria 2.

Unità Immobiliare intestata catastalmente a: Scatolificio Maura di Silla, Mecozzi e Vittori S.N.C. Cod. Fisc. 00444980445.

Relativamente al **lotto n° 3**, l'unità immobiliare è descritta al catasto fabbricati al **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 3**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita **€ 127,05**, zona censuaria 2.

Le schede planimetriche relative ai lotti 2 e 3 sono regolarmente depositate ma le planimetrie relative al subalterno 2 (lotto 2), non risultano conformi allo stato dei luoghi e all'ultimo titolo edilizio.

L'estratto di mappa risulta conforme a tutti e 3 i lotti.

4g – All'atto della notifica del pignoramento (06.08.2019), le unità immobiliari de quo,

4h – Come esposto nella risposta 1, la verifica delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie si ritiene esaurientemente riportata.

Lotti siti a Fermo, in Contrada Santa Petronilla

LOTTO 4 – Appartamento posto al piano terra, (considerando l'ingresso dalla strada comunale interpoderale sottostante la strada provinciale, conformemente a quanto indicato catastalmente) facente parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo in C.da Santa Petronilla. La palazzina forma un condominio di fatto (anche se non costituito) ed è composta da 5 appartamenti serviti da una scala interna con doppio accesso, dalla strada provinciale e dalla strada interpoderale (o comunale) sottostante.

L'unità oggetto di perizia è descritta al Catasto Fabbricati al **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 115 sub 4**, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano T, rendita € 294,38, zona censuaria 1, vani 6, superficie mq 129, superficie totale escluse aree scoperte mq 126 ed è intestata a

L'unità immobiliare vanta diritti condominiali sui seguenti beni comuni non censibili: **subalterno 8** (scala comune a tutti i subalterni) e **subalterno 9** (area di corte comune a tutti i subalterni). Non essendo stato costituito il condominio, non esistono le corrispondenti quote millesimali. Come detto, l'immobile si trova nei pressi del popoloso quartiere di Santa Petronilla a Fermo,

frontalmente alla strada provinciale Fermana e dista dal centro della città circa 3,5 Km e dal mare circa 3,00 Km.

L'immobile esecutato occupa l'intero piano terra, quindi nei lati nord, ovest e sud confina con la corte comune sub 9; sul lato est confina con la scala comune sub 8 e con porzione della particella 116 del catasto terreni di cui al lotto 6; al piano soprastante confina con il subalterno 2 di proprietà del sig. [REDACTED].

4b – Come detto, l'appartamento oggetto di perizia è posto al piano terra (si ripete che i piani vengono indicati così come assegnati catastalmente), di una palazzina residenziale formante un condominio di fatto ma non costituito, composto da 5 appartamenti distribuiti sui 5 piani. Gli ingressi alla scala comune sono 2, uno da una passerella con accesso dalla strada provinciale Fermana e uno sulla sottostante strada comunale (indicato catastalmente come piano terra). L'edificio è stato realizzato con struttura in c.a. e tamponatura con blocchi laterizi dei vuoti, le strutture orizzontali sono in laterocemento, così come il tetto, che ha manto di copertura in tegole. Esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco e colorate con due colori pastello di diversa sfumatura che, ad oggi, appaiono alquanto sbiaditi. La porzione nord della facciata ovest, diversamente dalle altre, è rifinita con mattoncino a vista di colore rosso, ad eccezione dei marcapiani e delle pilastrate angolari.

L'immobile ricade in zona di PRG denominata **“AGR_3 Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art 56 nt)”**, con i seguenti vincoli: **“Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (art. 36 bis nt)”**; **“Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)”**; **“Aree ex L.431/1985 - Aree (art. 142 lettere a) e c) D.Lgs. 22/01/2004 n. 42)”**.

Il condominio non gode di parcheggio riservato e tantomeno di un parcheggio pubblico, ad eccezione di una piccola area, antistante il piano terra, che però ricade nella particella 116 (vedi lotto n° 6) intestata a [REDACTED] (quindi condòmino il solo [REDACTED]). Tale area viene usata come parcheggio si presume per accordi taciti tra le parti, ma tale accordo non risulta mai essere stato ufficializzato. Altra piccola area di sosta è stata ricavata nello spiazzo antistante la passerella di accesso, adiacente alla strada provinciale Fermana.

L'appartamento al piano terra è composto da 2 camere da letto, uno studio, 2 bagni, una cucina-pranzo, un ampio soggiorno e un corridoio centrale che distribuisce tutti gli ambienti; con accesso dal vano scala comune, si trova un piccolo ripostiglio di uso esclusivo dell'appartamento. L'altezza netta interna dell'appartamento è di **ml 3,10**, ad eccezione del corridoio che, controsoffittato, misura un'altezza di **ml 2,65**. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda di **Mq 127,00**, mentre la superficie netta, comprensiva del ripostiglio sul vano

scala, è di **Mq 108,00**. E' dotato di 2 balconi (anche se appena sopra la linea di terra) posti sull'angolo sud est, a servizio del soggiorno e sull'angolo sud ovest (aderente alla sola facciata ovest) a servizio dell'ampia camera padronale; essi misurano rispettivamente, **Mq 7,00** e **Mq 4,00**. L'appartamento si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione, solo nel secondo bagno, in fondo al corridoio, si evidenziano vistose macchie di muffa dovuta alla condensa; esso è dotato di tutti gli impianti a norma e perfettamente funzionanti; Gli infissi interni sono stati sostituiti di recente e sono in legno tamburato e di buona fattura, mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono in legno con vetro doppio, anch'essi sostituiti di recente.

Alla data dell'13/11/2024, l'appartamento era occupato dal sig. [REDACTED] e, per quanto dichiarato dallo stesso proprietario e per quanto emerge dal certificato di famiglia, dalla moglie [REDACTED]

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto di compravendita del 30/01/2008, trascritto a Fermo l'1/02/2008 al n. 822 R.P., per acquisto fattone da [REDACTED]

4c – L'edificio è stato edificato con Nulla Osta n. **26/1965** del 28/07/1965 e successive varianti, ultima delle quali il **N.O. n° 421** del 16/03/1977 e Autorizzazione di Abitabilità riferita al solo piano seminterrato (allora inteso come l'attuale, catastalmente, piano primo), **n° 25** del 2/04/1970; da ciò se ne ricava che la costruzione è successiva al 1° settembre 1967.

4d – Come detto al punto precedente, l'edificio è stato edificato con Nulla Osta **n. 26/1965** del 28/07/1965; successivamente, con **variante dell'1/07/1967**, con stesso numero di pratica, si realizzava l'ingresso con la passerella dalla strada provinciale Fermana (allora Strada Statale 210); con Nulla Osta **n° 421** del 16/03/1977, la porzione di copertura assentita come terrazzo o lastrico solare, veniva coperta e tamponata per essere trasformata in soffitta; l'intero immobile è stato oggetto di 4 domande di condono, tutte e quattro, ad oggi, non ancora definiti e quindi sospesi.

La prima domanda è la n° **C4464** del **21/09/1986**, in cui si chiede di condonare un accessorio agricolo (vedi lotto 6) e il piano 2° sottostrada (dunque si presume riguardante anche l'appartamento esecutato). Non è possibile dedurre a cosa si riferisce la richiesta di condono, essendo presente agli atti il solo Modello 47/85-R di domanda, senza alcuna indicazione degli abusi commessi; **n° 11355 dell'1/03/1995**, in cui si chiede di condonare l'aumento di volumetria della soffitta per maggiore altezza rispetto all'assentito (tale abuso non riguarda immobili esecutati); **n° 11356 dell'1/03/1995**, in cui si chiede di sanare il cambio di destinazione d'uso della soffitta in abitazione (non riguarda immobili esecutati);

L'immobile risulta intestato catastalmente a [REDACTED]

L'unità immobiliare vanta diritti condominiali sui seguenti beni comuni non censibili: **subalterno 8** (scala comune a tutti i subalterni) e **subalterno 9** (area di corte comune a tutti i subalterni).

Non essendo stato costituito il condominio, non esistono le corrispondenti quote millesimali.

Come per il lotto n° 4, l'immobile si trova nei pressi del popoloso quartiere di Santa Petronilla a Fermo, frontalmente alla strada provinciale Fermana e dista dal centro della città circa 3,5 Km e dal mare circa 3,00 Km.

L'immobile esecutato occupa l'intero piano secondo, quindi i suoi confini sono materializzati con il sottostante appartamenti del piano primo (subalterno 2), di proprietà di [REDACTED]; con il soprastante appartamento del piano terzo (subalterno 6), di proprietà di [REDACTED]

4b – Come detto per il lotto n° 4, l'appartamento oggetto di perizia è posto al piano secondo (si ripete che i piani vengono indicati così come assegnati catastalmente) e ad un livello inferiore rispetto l'ingresso dal pianerottolo, di una palazzina residenziale formante un condominio di fatto ma non costituito, composto da 5 appartamenti distribuiti sui 5 piani. Di seguito si omette la descrizione dell'intera palazzina in quanto già dettagliata sopra per il lotto n° 4.

L'appartamento al piano secondo è composto da 3 camere da letto, un bagno, una cucina-pranzo con retrocucina, un ampio soggiorno e un corridoio centrale che distribuisce su tutti gli ambienti; il dislivello sopradescritto è superato da una scala di 6 gradini posta sul corridoio, immediatamente dopo l'ingresso.

L'altezza netta interna è di **ml 3,50**. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda di **Mq 124,00**, mentre la superficie netta è di **Mq 106,00**. E' dotato di 3 balconi, uno, di **Mq 7,00**, posto sull'angolo sud est, a servizio del soggiorno, un altro, di **Mq 4,00**, posto sull'angolo sud ovest (aderente alla sola facciata ovest) a servizio della camera padronale, ed il terzo, di **Mq 13,00** lungo tutta la facciata nord (escluso il vano scala).

L'appartamento si presenta poco rifinito ma in buono stato di manutenzione; esso è dotato di tutti gli impianti a norma e perfettamente funzionanti;

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato con pannellatura impiallacciata o a vetri, così come sono in legno impiallacciato con vetro singolo gli infissi esterni.

Alla data dell'13/11/2024, l'appartamento era occupato dal sig. [REDACTED]

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto di divisione, del 30/01/2008 trascritto a Fermo l'1/02/2008 al n. 824 R.P., con il condividente [REDACTED]

4c – L'edificio è stato edificato con Nulla Osta n. **26/1965** del 28/07/1965 e successive varianti, ultima delle quali il **N.O. n° 421** del 16/03/1977 e Autorizzazione di Abitabilità riferita al solo piano seminterrato (allora inteso come l'attuale, catastalmente, piano primo), **n° 25** del 2/04/1970; da ciò se ne ricava che la costruzione è successiva al 1° settembre 1967.

4d – Come detto al punto precedente, l'intero edificio è stato edificato con Nulla Osta n. **26/1965** del 28/07/1965; successivamente, con **variante dell'1/07/1967**, con stesso numero di pratica, si realizzava l'ingresso con la passerella dalla strada provinciale Fermana (allora Strada Statale 210); con Nulla Osta n° **421** del 16/03/1977, la porzione di copertura assentita come terrazzo o lastrico solare, veniva coperta e tamponata per essere trasformata in soffitta; l'intero immobile è stato oggetto di 4 domande di condono, tutte e quattro, ad oggi, non ancora definiti e quindi sospesi.

La prima domanda è la n° **C4464** del **21/09/1986**, in cui si chiede di condonare un accessorio agricolo (vedi lotto 6) e il piano 2° sottostrada. Non è possibile dedurre a cosa si riferisce la richiesta di condono, essendo presente agli atti il solo Modello 47/85-R di domanda, senza alcuna indicazione degli abusi commessi; **n° 11355 dell'1/03/1995**, in cui si chiede di condonare l'aumento di volumetria della soffitta per maggiore altezza rispetto all'assentito; **n° 11356 dell'1/03/1995**, in cui si chiede di sanare il cambio di destinazione d'uso della soffitta in abitazione;

n° 11357 dell'1/03/1995, in cui si chiede di sanare il mutamento della destinazione d'uso dell'intero piano terra, da garage ad appartamento. Tutte le pratiche di condono sopra elencate, non interessano l'unità immobiliare in oggetto (lotto n° 5).

Alla data dell'ultimo sopralluogo, non si sono riscontrate difformità urbanistiche rispetto a quanto assentito, tranne delle piccole variazioni interne che sono sanabili senza alcuna procedura, applicando l'art 34-bis commi 2 e 2-bis del DPR 380/2001 (trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio).

4f – Come esposto più volte, l'unità immobiliare è descritta in catasto al **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 115 sub 5**, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano 2, rendita € 294,38, zona censuaria 1, vani 6, superficie mq 132, superficie totale escluse aree scoperte mq 125.

La relativa scheda planimetrica è regolarmente depositata agli atti catastali e non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.

4g – All'atto della notifica del pignoramento (15/10/2019, 19/10/2019 e 31/10/2019), l'unità immobiliare de quo, era intestato a [REDACTED], per 1/1 di piena proprietà. Si fa notare che, in modo errato, in catasto è stato inserito in atti il nome Olindo anziché Lindo, come invece correttamente risulta in anagrafe.

4h – Come esposto nella risposta 1, la verifica delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie si ritiene

esaurientemente riportata.

LOTTO N° 6: Terreno a destinazione agricola composto da n° 1 particelle catastali, sito a Fermo in C.da Santa Petronilla. Catastalmente identificato al **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 116** – seminativo arbor di classe 2 di ha 00.17.10 (mq 1.710), reddito Dominicale € 8,39, reddito Agrario € 10,60, intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/6 in Regime di bene personale;

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/6 in Regime di bene personale;

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/6 in Regime di bene personale;

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 3/6 in Regime di bene personale.

Il terreno confina a sud con le particelle 479 e 480, intestate a [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per l'intero;

ad ovest con la particella 147, intestata a [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per l'intero; a nord con la particella 115 del catasto fabbricati, intestata a

[REDACTED], [REDACTED] il

12/06/1999, [REDACTED] e con la particella 43 che è parte della strada provinciale Fermana ed è intestata a [REDACTED]

[REDACTED], per l'uso e [REDACTED], per la proprietà;

ad est con le particelle 161, intestata a [REDACTED],

proprietario per l'intero; particella 38 del catasto fabbricati, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], entrambi

per 1/2, [REDACTED], usufruttuario;

particella 293 del catasto fabbricati intestata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per l'intero.

Come detto, l'appezzamento è formato dalla sola particella 116 che costituisce il lotto n° 6. Lo stesso è ubicato sul versante esposto a sud rispetto alla strada provinciale Fermana ed è fiancheggiato sui lati est e sud da una strada comunale o interpodereale, a circa 3 Km dal centro della città di Fermo, e a circa 3 Km dalla città di Porto San Giorgio, nei pressi del popoloso quartiere fermano di Santa Petronilla. esso è raggiungibile dalla strada provinciale Fermana (ampio stradone a 4 corsie), imboccando la sopraddetta strada interpodereale. Ha esposizione a

sud e giacitura in apprezzabile declivio nord sud.

Attualmente il terreno è coltivato in parte ad orto e in parte rimane incolto. La porzione a monte, dell'appezzamento, confinante con le due strade citate sopra e con l'edificio di cui ai lotti 4 e 5, è di fatto sfruttato come parte della corte dell'edificio in quanto utilizzato come parcheggio per circa 120,00 Mq.

Sul confine con la particella 147 è stato edificato, in epoca remota, un capanno per la rimessa di attrezzi agricoli e ricovero piccoli animali, lo stesso è stato realizzato con materiale di riciclo tipo onduline metalliche, teli in plastica, pali in metallo, legno e cls. Tale accessorio sembrerebbe essere oggetto del condono n°4464 del 1985, ma non si ha certezza, in quanto agli atti è presente la sola domanda di condono con il Mod. 47/85-R e un foglio bianco in cui è riportato: "C4464 Realiz. Accessorio + p2 sottostrada no oneri". Di detto accessorio non risulta essere stata presentata domanda di accatastamento.

Secondo il vigente PRG del comune di Fermo, il lotto ricade in zona "**AGR_3 Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art 56 nt)**", con i seguenti vincoli: "**Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (art. 36 bis nt)**"; "**Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)**"; "**Aree ex L.431/1985 - Aree (art. 142 lettere a) e c) D.Lgs. 22/01/2004 n. 42)**". In considerazione della destinazione di PRG e vista la modesta superficie del terreno, è da escludere qualsiasi nuova edificazione, comunque l'eventuale edificazione sarà possibile solo attenendosi alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13 e considerando anche la già citata rimessa agricola che, come detto, è oggetto di condono.

Lotto sito a Porto Sant'Elpidio (FM), in via Giuseppe Mazzini, 161/A

LOTTO N°7: Appartamento con soffitta mansardata posto al P1-2, facente parte di una palazzina residenziale bifamiliare sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Giuseppe Mazzini, 161/A.

La palazzina forma un condominio minimo ed è composta da 2 appartamenti al piano terra e primo. Le due unità abitative hanno ingresso autonomo. Inoltre, al piano seminterrato o, catastalmente, al piano primo sottostrada, si trovano: la cantina di uso esclusivo dell'appartamento del piano terra (sub 9), ed un garage (sub 10).

Il bene è descritto nel Catasto Fabbricati al **Foglio 26** del comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Particella 110 sub 11**, via G. Mazzini, 161/A, Piano 1-2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di vani 6,5, superficie Totale **Mq 150**, totale escluse aree scoperte **Mq 141**.

L'immobile è intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2.

L'unità immobiliare vanta diritti condominiali sui seguenti beni comuni non censibili:

dall'elaborato planimetrico presente agli atti catastali, il **subalterno 8** (scala interna) risulta essere un bene comune non censibile ai sub 3 e 4 (unificati e denominati sub 11 con la variazione del 1998), ma in realtà serve esclusivamente l'unità immobiliare sub 11 oggetto del pignoramento. Quindi, la scala esclusiva di accesso all'immobile oggetto di pignoramento e della presente valutazione, non è oggetto di detto pignoramento e, conseguentemente, neanche della presente perizia di stima; **subalterno 7** (area di corte comune a tutti i subalterni). Non essendo stato costituito il condominio, non esistono le corrispondenti quote millesimali. l'immobile si trova lungo la strada statale 16 (via Mazzini) nella zona sud di Porto Sant'Elpidio (FM), in area densamente abitata; dista a circa 2,00 Km dal centro della città e a circa 300 metri dal litorale marino.

L'immobile esecutato, con l'appartamento vero e proprio, occupa l'intero piano primo e tutto il piano secondo con la soffitta. I suoi confini sono materializzati con il sottostante appartamento del piano terra (subalterno 9), di proprietà di [REDACTED]; il lato sud è in aderenza con altro edificio (particella 111) di proprietà [REDACTED]. I lati ovest, nord ed est, confinano con la corte comune sub 7, che a sua volta confina ad ovest con la strada statale 16 (via Mazzini, di cui una piccola porzione è catastalmente identificata con la particella 1208, senza intestati), a nord ed est con via Marzabotto e piazza Cervi (solo ad est), che catastalmente sono identificate con le particelle 104, 33 e 572, tutte intestate al comune di Porto Sant'Elpidio.

4b – Come detto sopra, l'appartamento oggetto di perizia è posto al piano primo e secondo di una palazzina residenziale formante un condominio minimo composto da 2 appartamenti e un garage, distribuiti su 3 piani fuori terra e un piano seminterrato.

Tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio hanno accesso autonomo, gli appartamenti da via Mazzini, il garage da via Marzabotto.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura, le strutture orizzontali sono in laterocemento, così come il tetto che ha manto di copertura in coppi. Esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco e colorate con tinta di tonalità del giallo.

L'immobile ricade in zona di PRG denominata "**ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art 36 nt)**".

Il condominio, non gode di parcheggio riservato, ma, nelle immediate vicinanze, vi è la possibilità di utilizzare ampi spazi di parcheggio pubblico.

L'appartamento in parola, al piano primo, è composto da 3 camere da letto, un'ampia sala pranzo con retrostante cucina, un soggiorno, un disimpegno zona notte e un bagno. Lungo tutta la facciata ovest e in gran parte di quella est si trovano i balconi.

Al piano superiore, con accesso dal vano scala esterno all'appartamento (il sub 8 dettagliato

sopra), si trova un'ampia soffitta dotata di bagno posto sulla parete nord, una zona mansardata al centro e un terrazzino "a tasca" (ovvero ricavato sulla falda della copertura), nella zona sud est di fronte l'ingresso alla soffitta. L'altezza netta interna del piano primo è di **ml 2,70**; la soffitta al piano secondo, che come detto ha una porzione mansardata, ha altezza variabile, la massima è di **ml 2,80** (nell'area mansardata), la minima è di **ml 0,70** lungo le pareti est ed ovest, ma considerando la sola porzione utilizzabile, l'altezza minima è di **ml 1,50**, l'altezza misurata all'intradosso del colmo del tetto, al di fuori della zona mansardata, è di **ml 2,10**. L'unità abitativa sviluppa una superficie lorda, esclusa la scala esterna all'abitazione, di **Mq 116,00**, mentre la superficie netta, è di **Mq 86,00**. Il balcone est, a servizio della sala da pranzo e della camera est padronale, sviluppa una superficie utile di **Mq 17,00**, mentre il balcone ovest, servente il soggiorno e la camera con esposizione nord-ovest, sviluppa una superficie utile di **Mq 20,00**. La soffitta sviluppa una superficie lorda, nella porzione con altezza superiore a ml 1,50, di **Mq 48,00**, nella porzione con altezza inferiore a ml 1,50, di **Mq 62,00**. Il terrazzino servente la soffitta, sviluppa una superficie lorda di **Mq 6,50**.

L'appartamento si presenta ben rifinito e in buono stato di manutenzione; esso è dotato di tutti gli impianti a norma e perfettamente funzionanti; Gli infissi interni sono stati apposti in epoca recente e sono in legno tamburato e di buona fattura; anche gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) sono stati sostituiti di recente, essi sono in legno massello con vetro doppio ed hanno buone prestazioni termo-acustiche. Anche le relative persiane sono di recente installazione e sono di ottima fattura.

Alla data dell'11/11/2024, l'appartamento era occupato dal sig. [REDACTED], entrambi ivi residenti; la sig.ra [REDACTED], con il figlio minore [REDACTED]. Inoltre è convivente ma non residente, il sig. [REDACTED], genitore di [REDACTED] e compagno della sig.ra [REDACTED].

L'immobile è stato acquistato dagli esecutati, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita notaio Rossetti Vittorio del 06/04/1995, trascritto a Fermo il 14 successivo al n. 1787 R.P., per acquisto fattone da [REDACTED]

4c – Una porzione dell'edificio è stato edificato con Nulla Osta n. **3199/1953** del 20/05/1953 e successiva variante n° **6661/1953** del 28/10/1953. In data 19/09/1970 veniva rilasciata la Licenza di Costruzione n° **4477** del 19/09/1970. Le abilitazioni appena elencate, in verità, sembrerebbero assentire la sola realizzazione dell'edificio in aderenza con la parete sud, ma comunque sono le prime in cui si intuisce la presenza dell'edificio oggetto di perizia. La prima Concessione Edilizia in cui si richiede la ristrutturazione dell'intero complesso (quindi anche

l'oggetto della perizia), è la n° **464/78** del 12/08/1978, poi rinnovata con la C.E. n° **1568/82** del 30/11/1982 e con la C.E. n° **4263/96** del 12/04/1996; In fine, in variante alla già menzionata C.E. 4263/96, veniva rilasciata la Concessione Edilizia n° **4462/97** del 13/02/1997, per l'ampliamento del balcone est, Con questa concessione si ha la conformazione finale dell'unità oggetto della presente perizia (lotto 7).

Alla data dell'ultimo sopralluogo, si è riscontrata un'unica difformità rispetto a quanto assentito: A copertura di una piccola porzione del balcone est (porzione prolungata con C. E. n. 4462/1997), nella zona antistante l'accesso dalla cucina, è stata realizzata una piccola tettoia con supporti in profilati di metallo e copertura con pannelli in lamiera coibentati. Dalla C.E. n. 1568/1982, si ricava che il piano primo, ove è stata realizzata la tettoia, sviluppa una cubatura di **Mc 389,28**, sviluppando, la tettoia non assentita, una cubatura di **Mc 8,00**, si evince che tale aumento di volume rientra nei limiti del 4% di tolleranza, di cui alla lettera c) del comma 1-bis dell'art. 34-bis del DPR 380/2008, quindi, tale aumento volumetrico, non costituisce violazione edilizia.

Si riscontrano, inoltre, altre minime variazioni interne che sono sanabili senza alcuna procedura, applicando l'art 34-bis commi 2 e 2-bis del DPR 380/2001 (trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio).

4f – Come esposto più volte, l'unità immobiliare è descritta in catasto al **Foglio 26** del comune di Porto Sant'Elpidio, **Particella 110 sub 11**, Via Giuseppe Mazzini, 161/A, Piano 1-2, rendita € 570,68, vani 6,5, superficie mq 150,00, superficie totale escluse aree scoperte mq 141,00. La relativa scheda planimetrica è regolarmente depositata agli atti catastali e non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.

4g – All'atto della notifica del pignoramento (15/10/2019, 19/10/2019 e 31/10/2019), l'unità immobiliare de quo, era intestato a [REDACTED]

[REDACTED], per 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED].

4h – Come esposto nella risposta 1, la verifica delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie si ritiene esaurientemente riportata.

4i – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

– LOTTO N° 1

Appezamento di terreno composto da n° 3 particelle catastali, sito a Fermo C.da San Girolamo, **Foglio 94 Particella 2** - vigneto di ha 00.14.50 (mq 1.450); **Particella 136** - semin arbor di ha 01.39.00 (mq 13.900); **Particella 143** - semin arbor di ha 00.12.60 (mq 1.260).

Per l'appezzamento agricolo oggetto del pignoramento si riportano appresso le superfici delle

singole particelle, ai fini della valutazione:

LOTTO N° 1:

	<u>Superfici</u>	
Particella 2	mq	1.450,00
Particella 136	mq	13.900,00
Particella 143	mq	<u>1.260,00</u>
Totale	mq	16.610,00

In considerazione di quanto esposto in risposta al quesito 4-b, in particolare, considerata la coltivazione prevalente ad uliveto, la giacitura e l'esposizione, considerando anche la destinazione urbanistica e i vincoli di PRG, ed in seguito ad accurata indagine di mercato svolta dal sottoscritto su terreni agricoli di quella zona, compravenduti o contrattati di recente (dicembre 2024), si è potuto appurare che il prezzo unitario al mq varia da un minimo di € 3,50 ad un massimo di € 4,50. Lo scrivente ritiene opportuno adottare, fra i valori sopra indicati, quello medio. Quindi il valore dell'appezzamento formante il lotto

n° 1 sarà dato da: **€ 3,50 x mq 16.610,00 = € 58.135,00.**

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 1:

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Costi per la pulizia e bonifica di circa 1.500 mq (a corpo)	€ - 2.000,00
---	--------------

Valore commerciale del lotto n° 1 al netto delle spese:

€ (58.135,00 – 2.000,00) =	€ 56.135,00
che, arrotondato per difetto, somma ad	<u>€ 56.000,00</u>
(diconsi cinquantaseimila/00 Euro)	

4i – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

– LOTTO N° 2

Opificio composto da un capannone ai piani S1 e Terra e da uffici posti al piano terra di un edificio adiacente al capannone, tutti siti a Fermo in C.da San Girolamo. Il bene è descritto al Catasto Fabbricati al **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 2**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria D/7

Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento si riassume la Superficie Lorda complessiva dei locali ai fini della valutazione:

LOTTO N° 2:Superfici lorde

Area produzione (Capannone) al PT	Su	mq	1.830,00
Magazzino al PS1	Su	mq	250,00
Uffici al PT	Su	mq	81,00
Totale Sup. lorda		mq	2.160,00

Le superfici lorde degli ambienti sopra elencati vanno ponderate in base alla loro destinazione d'uso. Esse sono:

per il capannone coefficiente **1,00**; per il magazzino al PS1 coefficiente **0,70**; per gli uffici esterni coefficiente **1,00**.

Quindi:

Area produzione = 1.830,00mq x 1,00 = mq 1.830,00;

Magazzino al PS1 = 250,00mq x 0,70 = mq 175,00

Uffici al PT = 81,00mq x 1,00 = mq 81,00

Quindi, la **Superficie Commerciale**, è pari a **1.830,00+175,00+81,00 = mq. 2.086,00**.

Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del secondo semestre 2024, per opifici con finiture normali, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 245,00/mq e € 350,00/mq.

Vista la tipologia edilizia, l'ubicazione e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà dell'edificio, la conformazione, la mancanza, per asportazione, degli impianti tecnologici, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale, relativamente agli immobili a destinazione produttiva, in discesa, si ritiene di poter attribuire all'opificio un **valore unitario pari a € 240,00/mq**.

Quindi il valore dell'opificio formante il lotto n° 2 sarà dato da:

€ 240,00 x mq 2.086,00 = € 500.640,00.

Ai fini della vendita dell'immobili sarà necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) con un **costo presunto di € 650,00**, comprensivo di oneri previdenziali e fiscali.

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 2:Adeguamenti e correzioni alla stima:

Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali	€ - 650,00
Oneri per CILA in Sanatoria, comprensive di sanzione, diritti e spese tecniche e oneri fiscali	€ - 5.400,00

Oneri per variazione catastale, comprehensive di diritti e spese tecniche e oneri fiscali	€ - 900,00
TOTALE A DETRARRE	€ - 6.950,00

Valore commerciale del lotto n° 2 al netto delle spese:

€ (500.640,00 – 6.950,00) =	€ 493.690,00
che, arrotondato per difetto, assomma ad	€ <u>490.000,00</u>
(diconsi quattrocentonovantamila/00 Euro)	

4i – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

– LOTTO N° 3

Piccolo appartamento posto al P1 di una palazzina adiacente il capannone di cui al lotto n° 2, sito a Fermo in C.da San Girolamo. Il bene è descritto al Catasto Fabbricati al **Foglio 94** del comune di Fermo, **Particella 135 sub 3**, Contrada San Girolamo, Piani S1-T, categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento si riassume la Superficie lorda complessiva dei locali ai fini della valutazione:

LOTTO N° 3:

Superficie lorda commerciale:

Le superfici lorde vanno ponderate in base alla loro destinazione d'uso. Esse sono:
per l'intero appartamento coefficiente **1,00**; per la scala esterna coefficiente **0,30**.

Quindi:

Appartamento = 81,00mq x 1,00 = mq 81,00;

Scala esterna = 5,60,00mq x 0,30 = mq 1,68,00

Quindi, la **Superficie Commerciale**, è pari a **81,00+1,68 = mq. 82,68**.

Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del secondo semestre 2024, per unità residenziali con finiture sotto media, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 550,00/mq e € 1.250,00/mq.

Vista la tipologia edilizia, l'ubicazione e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà dell'edificio, la conformazione, la mancanza, per asportazione, degli impianti tecnologici e di tutte le finiture, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale, relativamente agli immobili a destinazione residenziale, in leggera ripresa, si ritiene di poter attribuire all'appartamento un **valore unitario pari a € 500,00/mq**.

Quindi il valore dell'appartamento formante il lotto n° 3 sarà dato da:

€ 500,00 x mq 82,68 = € 41.340,00.

Ai fini della vendita dell'immobile sarà necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con un **costo presunto di € 385,00**, comprensivo di oneri previdenziali e fiscali.

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 3:

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali	€ - 385,00
TOTALE A DETRARRE	€ - 385,00

Valore commerciale del lotto n° 3 al netto delle spese:

€ (41.340,00 – 385,00) =	€ 40.955,00
che, arrotondato per eccesso, assomma ad	€ 41.000,00
(diconsi quarantunomila/00 Euro)	

4i – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

– **LOTTO N° 4**

Appartamento posto al piano terra, facente parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo in C.da Santa Petronilla.

L'unità abitativa è descritta al Catasto Fabbricati al **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 115 sub 4**, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano T. Cat. A/3 (abitazione di tipo economico).

Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento si riassume la Superficie Lorda complessiva dei locali ai fini della valutazione:

LOTTO N° 4:

Superficie lorda commerciale:

Le superfici lorde vanno ponderate in base alla loro destinazione d'uso. Esse sono:

per l'intero appartamento coefficiente **1,00**; per i balconi **0,30**; per il ripostiglio esterno all'appartamento **0,50**

Quindi:

Appartamento = 127,00mq x 1,00 = mq 127,00;

Ripostiglio esterno = 2,00,00mq x 0,50 = mq 1,00

Balconi = 11,00,00mq x 0,30 = mq 3,30

Quindi, la **Superficie Commerciale**, è pari a **127,00+1,00+3,30 = mq. 131,30.**

Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del secondo semestre 2024, per unità

residenziali con un normale stato conservativo, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 940,00/mq e € 1.250,00/mq.

Vista la tipologia edilizia, l'ubicazione e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà dell'edificio, la conformazione, e di tutte le finiture, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale, relativamente agli immobili a destinazione residenziale, in leggera ripresa, si ritiene di poter attribuire all'appartamento un **valore unitario pari a € 1.100,00/mq**.

Quindi il valore dell'appartamento formante il lotto n° 4 sarà dato da:

€ 1.100,00 x mq 131,30 = € 144.430,00.

Ai fini della vendita dell'immobili sarà necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con un **costo presunto di € 385,00**, comprensivo di oneri previdenziali e fiscali.

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 4:

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali	€ - 385,00
Oneri per CILA in Sanatoria, comprensive di sanzione, diritti e spese tecniche con oneri fiscali	€ - 5.049,20
TOTALE A DETRARRE	€ - 5.434,20

Valore commerciale del lotto n° 4 al netto delle spese:

€ (144.430,00 – 5.434,20) =	€ 138.995,80
che, arrotondato per eccesso, assomma ad	€ 140.000,00
(diconsi centoquarantamila/00 Euro)	

4i – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

– **LOTTO N° 5**

Appartamento posto al piano secondo, facente parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita a Fermo in C.da Santa Petronilla.

L'unità abitativa è descritta al Catasto Fabbricati al **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 115 sub 5**, Contrada Santa Petronilla, 67, Piano 2. Cat. A/3 (abitazione di tipo economico).

Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento si riassume la Superficie Lorda complessiva dei locali ai fini della valutazione:

LOTTO N° 5:

Superficie lorda commerciale:

Le superfici lorde vanno ponderate in base alla loro destinazione d'uso. Esse sono:
per l'intero appartamento coefficiente **1,00**; per i balconi **0,30**.

Quindi:

Appartamento = 124,00mq x 1,00 = mq 124,00;

Balconi = 24,00 mq x 0,30 = mq 7,2

Quindi, la **Superficie Commerciale**, è pari a **124,00+7,20 = mq. 131,20**.

Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del secondo semestre 2024, per unità residenziali con un normale stato conservativo, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 940,00/mq e € 1.250,00/mq.

Vista la tipologia edilizia, l'ubicazione e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà dell'edificio, la conformazione, e di tutte le finiture, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale, relativamente agli immobili a destinazione residenziale, in leggera ripresa, si ritiene di poter attribuire all'appartamento un **valore unitario pari a € 1.000,00/mq**.

Quindi il valore dell'appartamento formante il lotto n° 4 sarà dato da:

€ 1.000,00 x mq 131,20 = € 131.200,00.

Ai fini della vendita dell'immobili sarà necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) con un **costo presunto di € 385,00**, comprensivo di oneri previdenziali e fiscali.

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 5:**Adeguamenti e correzioni alla stima:**

Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E., comprensive di oneri previdenziali e fiscali	€ - 385,00
TOTALE A DETRARRE	€ - 385,00

Valore commerciale del lotto n° 5 al netto delle spese:

€ (131.200,00 – 385,00) = € 130.815,00

che, arrotondato per difetto, assomma ad **€ 130.000,00**

(diconsi **centotrentamila/00 Euro**)

4i – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI– **LOTTO N° 6**

Terreno a destinazione agricola composto da n° 1 particelle catastali, sito a Fermo in C.da Santa Petronilla. Catastralmente identificato al **Foglio 47** del comune di Fermo, **Particella 116** – seminativo arbor di classe 2 di ha 00.17.10 (mq 1.710), reddito Dominicale € 8,39, reddito Agrario € 10,60.

Per l'appezzamento agricolo oggetto del pignoramento, si riporta appresso la superficie ai fini della valutazione:

LOTTO N° 6:

	Superficie	
Particella 116	<u>mq</u>	<u>1.710,00</u>
	Totale <u>mq</u>	<u>1.710,00</u>

In considerazione di quanto esposto in risposta al quesito 4-b, in particolare, considerata la coltivazione prevalente, in parte ad orto e in parte incolta, la giacitura e l'esposizione, considerando anche la destinazione urbanistica e i vincoli di PRG, ed in seguito ad accurata indagine di mercato svolta dal sottoscritto su terreni agricoli di quella zona, compravenduti o contrattati di recente (dicembre 2024), si è potuto appurare che il prezzo unitario al mq varia da un minimo di € 3,50 ad un massimo di € 4,50. Lo scrivente ritiene opportuno adottare, fra i valori sopra indicati, quello massimo. Quindi il valore dell'appezzamento formante il lotto n° 6 sarà dato da: **€ 4,50 x mq 1.710,00 = € 7.695,00.**

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 6:**Valore commerciale del lotto n° 6 al netto delle spese:**

non si prevedono spese per l'acquisto del lotto n° 6

quindi, il valore arrotondato per eccesso, assomma ad **€ 8.000,00**

(diconsi **ottomila/00 Euro**)

4i – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO– **LOTTO N° 7**

Appartamento con soffitta mansardata posto al P1-2, facente parte di una palazzina residenziale bifamiliare sita a Porto Sant'Elpidio (FM) in via Giuseppe Mazzini, 161/A.

Foglio 26 del comune di Porto Sant'Elpidio, **Particella 110 sub 11**, via G. Mazzini, 161/A, Piano 1-2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

Si riassume la Superficie Lorda complessiva dei locali ai fini della valutazione:

LOTTO N° 7:

Superficie lorda commerciale lotto n° 7:

Le superfici lorde vanno ponderate in base alla loro destinazione d'uso. Esse sono:

per l'intero appartamento coef. **1,00**; per i balconi coef. **0,30**; per la soffitta con $h > 1,50$ coef. **0,50**; per la soffitta con $h < 1,50$ coef. **0,10**.

Quindi:

Appartamento = 116,00mq x 1,00 = mq 116,00;

Balconi = 40,00 mq x 0,30 = mq 12,00;

Soffitta con $h > 1,50$ = 48,00 x 0,50 = Mq 24,00;

Soffitta con $h < 1,50$ = 62,00 x 0,10 = Mq 6,20.

Quindi, la **Superficie Commerciale** è pari a **116,00+12,00+24,00+6,20 = mq. 158,20.**

Le indicazioni che ne scaturiscono, relativamente ai valori del secondo semestre 2024, per unità residenziali con un normale stato conservativo, portano a considerare valori unitari di mercato compresi tra € 1.000,00/mq e € 1.600,00/mq.

Vista la tipologia edilizia, l'ubicazione e le specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in particolar modo la vetustà dell'edificio, la conformazione, e di tutte le finiture, oltre alla situazione della zona in cui è inserito, tenendo conto di una situazione del mercato immobiliare locale, relativamente agli immobili a destinazione residenziale, in leggera ripresa, si ritiene di poter attribuire all'appartamento un **valore unitario pari a € 1.300,00/mq**.

Quindi il valore dell'appartamento formante il lotto n° 4 sarà dato da:

€ 1.300,00 x mq 158,20 = € 205.660,00.

Ai fini della vendita dell'immobili sarà necessario redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) con un costo presunto di **€ 385,00**, comprensivo di oneri previdenziali e fiscali.

Valore commerciale del bene:

LOTTO N° 7:

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Oneri e spese tecniche per redazione dell'A.P.E.,

comprensive di oneri previdenziali e fiscali

€ - 385,00

TOTALE A DETRARRE

€ - **385,00**

Valore commerciale del lotto n° 7 al netto delle spese:

€ (205.660,00 – 385,00) = € 205.275,00

che, arrotondato per difetto, assomma ad **€ 205.000,00**

(diconsi **duecentocinquemila/00 Euro**)

Considerazioni circa la determinazione del valore unitario per tutti i lotti

Alla stima del valore di mercato degli immobili in perizia, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto fra i beni in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo ordinario, quindi facilmente comparabili fra loro.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

4n – I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale e neanche appartenere al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e non risultano soggetti ad alcuna procedura espropriativa.

4o – Sono allegate le planimetrie catastali dei lotti 2, 3, 4, 5, e 7 (Allegati nn. 14 e 15).

Fermo, 03/02/2025

Il tecnico estimatore
Geom. Luigi Messineo



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 9 Visure storiche di tutti i lotti
2. N° 2 Certificati anagrafici di tutti gli esecutati
3. Smart checklist esecuzioni immobiliari pre riforma
4. Estratti di mappe catastali di tutti i lotti
5. Elaborati planimetrici dei lotti 2, 3, 4, 5 e 7
6. Estratto PRG di tutti i lotti
7. N° 7 Documentazioni fotografiche divise in Lotti
8. Titoli Edilizi Lotti 2 e 3
9. Titoli Edilizi Lotti 4 e 5
10. Titoli Edilizi Lotto 7
11. Planimetria catastale Lotto 2

12. Planimetria catastale Lotto 3
13. Planimetria catastale Lotto 4
14. Planimetria catastale Lotto 5
15. Planimetria catastale Lotto 7
16. Planimetria catastale Lotto 3
17. Perizia criptata
18. Individuazione lotti in vendita
19. Estratto PRG_Fermo_Lotti 1_2 e 3
20. Estratto PRG_Fermo_Lotti 4_5 e 6
21. Estratto PRG_Porto Sant'Elpidio_Lotto 7