

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 150/14 - n. 176/2016

Procedura promossa da:



contro



G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 - 0734/674312 fax 0734.674312
e-mail archannalisadannessa@libero.it
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Giorgia Cecchini dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 150/14**
CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]
PROCEDIMENTO: **E.I. 176/2016**
CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]
nato a [REDACTED]
c.f. [REDACTED]
residente nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED]
nato a [REDACTED]
c.f. [REDACTED]
residente nel Comune di [REDACTED]

[REDACTED]
nato a [REDACTED]
c.f. [REDACTED]
residente nel Comune di [REDACTED]
in [REDACTED]

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 09/07/2021, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 19/07/2021 è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

In 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.

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva:

- pignoramento E.I. 150/2014 - CERTIFICAZIONE del 27/11/2014
- pignoramento E.I. 176/2016 - CERTIFICAZIONE del 16/12/2016

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.

DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DELLA E.I. 150/2014: 16/07/2014

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE: entrambe le certificazioni risalgono ad una successione testamentaria del 14/01/1950, trascr. Fermo R.G. 1659 R.P.1503 del 9/8/1950, pertanto ante-ventennio.

TERRENI IN PORTO SANT'ELPIDIO: entrambe le certificazioni risalgono ad un atto di compravendita del 25/09/1982, trascr. Fermo R.G. 5182 R.P. 3663 del 15/10/1982, pertanto ante-ventennio.

APPARTAMENTO E GARAGE IN PORTO SANT'ELPIDIO: la certificazione del 16/12/2016 risale ad un atto di compravendita del 27/03/1996 mentre quella del 27/11/2014 ad un precedente atto di compravendita del 24/08/1991 trascr. Fermo R.G. 4077 R.P.3016 del 30/05/1991, pertanto ante-ventennio.

VILLA CON GARAGE IN GROTTAMMARE: la certificazione del 16/12/2016 risale ad un atto di assegnazione di bene a socio del 30/12/1995 mentre quella del 27/11/2014 ad un precedente atto di compravendita del 20/09/1985, trascr. Fermo R.G. 4995 R.P. 3430 del 17/10/1985, pertanto ante-ventennio.

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: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od 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.

Dalla consultazione del fascicolo telematico non risulta che alla certificazione notarile del 27/11/2014, relativa alla procedura E.I. 150/2014, siano stati allegati estratti catastali.

La certificazione notarile del 16/12/2016, relativa alla procedura E.I. 176/2016, riporta la seguente documentazione catastale:

- estratto di mappa catastale Sant'Elpidio a Mare foglio 66, p.lle 12,13,14,15 e 16 e foglio 54 p.lle 120,121,122,123,124,125,126,127.
- estratto di mappa catastale Porto Sant'Elpidio foglio 11, p.lle 700, 705 e 7012;
- estratto di mappa catastale Porto Sant'Elpidio foglio 14 p.lla 1102;
- estratto di mappa catastale Grottammare foglio 3 p.lla 302.

In entrambe le certificazioni sono riportati i dati catastali degli immobili risultanti dai registri catastali vigenti al momento della redazione delle stesse (attuali): non risultano estratti catastali storici allegati né dati storici risalenti il ventennio.

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

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.

I certificati di stato civile e matrimonio sono stati acquisiti dall'E.S. e si allegano alla presente perizia. (documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)

Stato civile del Sig. [REDACTED]: è coniugato con la Sig.ra [REDACTED].

ANNOTAZIONI - ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Data annotazione 24-05-1986

- Con atto in data 11-03-2015 Rep. n. 79919 Raccolta n. 13467 a rogito del notaio Dott. Luciano VARRIALE dei Distretti Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi [REDACTED]

[REDACTED], hanno stipulato convenzioni matrimoniali: costituzione di un FONDO PATRIMONIALE ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i beni descritti nell'atto medesimo.

Data annotazione 17-03-2015

Stato civile del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]: è coniugato con la Sig.ra [REDACTED].

ANNOTAZIONI - ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Data annotazione 27-08-1994

- In data 24/09/2015 il Tribunale di FERMO ha emesso l'ordinanza di autorizzazione per i coniugi controscritti a vivere separati ai sensi dell'art.2 della l.n.55 del 06 maggio 2015, come da comunicazione dello stesso Tribunale in data 28/09/2015.

Data annotazione 02-10-2015

- Con provvedimento del TRIBUNALE DI FERMO in data 01-10-2015 n.1632, e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Data annotazione 16-10-2015

Stato civile del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED]

ANNOTAZIONI - ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

All'atto del Matrimonio, gli sposi hanno dichiarato ai sensi dell'art. 162, Il comma del codice civile, di scegliere il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

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.

Tutti e tre gli esecutati sono coniugati in regime di separazione dei beni.

Compiuto questo preliminare controllo:

QUESITO 1

provveda l'esperto 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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI e CONFINI
(documentazione catastale - allegato n° 2)

Il compendio immobiliare oggetto di due pignoramenti, il primo trascritto in data **16/07/2014** ed il secondo trascritto in data **17/10/2016**, comprende beni distribuiti in tre Comuni, Sant'Elpidio a Mare, Porto Sant'Elpidio e Grottammare che vengono di seguito elencati come citati e descritti negli stessi pignoramenti:

A) Appezzamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (quote pignorate: 3/6 piena propr. e 6/18 nuda propr.; **quote attuali: 5/6 piena proprietà**)

[REDACTED]	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
[REDACTED]	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
[REDACTED]	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni

immobili identificati al CT al F. 66 con le p.lle:

- 12, mq 120, seminativo, cl 2, R.D. € 0,59, R.A. € 0,74
- 13, mq 250, incolt prod, cl U, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 (non citato nel pignoramento del 2014)
- 14, mq 420, seminativo, cl 2, R.D. € 2,06, R.A. € 2,60 (non citato nel pignoramento del 2014)
- 15, mq 830, fu d accert
- 16, mq 200, seminativo, cl 2, R.D. € 0,98, R.A. € 1,24
- 17, mq 530, incolt prod, cl u, R.D. € 0,03, R.A. € 0,03

immobile identificato al NCEU al F. 66 con la p.lla:

- 176 sub 1 C/2 cl 3, Piano T, mq 40, R.C. € 86,76, collegato alla p.lla15 (non citato nel pignoramento del 2016).

Appezzamento di terreno di superficie complessiva di mq 2350: confinante con Strada Faleriense lato nord, lato est e ovest con terreni di altra proprietà (rispettivamente p.lle 18 e 19 a est e 154 a ovest) e lato sud con fascia boschiva adiacente l'alveo del fiume Tenna.

B) Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (quote pignorate: 3/6 piena propr. e 6/18 nuda propr.; **quote attuali: 5/6 piena proprietà**)

████████████████████	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
████████████████████	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
████████████████████	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni

immobili identificati al CT al F. 54 con le p.lle:

- 120, mq 660, semin arbor, cl 3, R.D. € 2,73, R.A. € 3,75
- 121, porzione AA, mq 600, seminativo, cl 3, R.D. € 2,48, R.A. € 3,41
- 121, porzione AB, mq 60 fabbr rurale
- 122, mq 1800, semin arbor, cl 2, R.D. € 8,83, R.A. € 11,16
- 123, mq 5910, semin arbor, cl 2, R.D. € 29,00, R.A. € 36,63
- 125, mq 100, bosco misto, cl 2, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02
- 126, mq 490, seminativo, cl 3, R.D. € 2,02, R.A. € 2,78
- 127, mq 5120, semin arbor, cl 2, R.D. € 25,12, R.A. € 31,73

immobili in via Strada Faleriense n. 5173 identificati al N.C.E.U. al F. 54 con le p.lle

- 124 superficie 1.420 mq
- 124, sub 4, A/2, cl 1, Piano S1 – T, vani 2,5, R.C. € 71,01
- 124, sub 5, C/3, cl 2, Piano T, mq 307, R.C. € 745,20
- 124, sub 6, A/2, cl 3, Piano 1 – 2, ani 6, R.C. € 235,50
- 567 sub 1 C/2 cl 3, Piano T, mq 40, R.C. € 86,76, collegato alla p.lla 123 (non citato nel pignoramento del 2016)

Terreni e fabbricati e più precisamente: appezzamento di terreno di superficie complessiva di mq 16.160 di forma rettangolare allungata, disposto con asse nord-ovest/sud-est in adiacenza e continuità con il lotto su cui insistono i fabbricati accessibili dalla Via Faleriense al n 5173: l'intero compendio è confinante verso sud con la via Faleriense, per gli altri tre lati con particelle di altra proprietà: verso est con le p.lle 128, 449, 451 e 129, verso nord 113, 114, 577, 578, 575 e verso ovest con le p.lle 319, 310, 118 e 119.

C) Appezzamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 piena proprietà)

████████████████████	1/3 proprietà
████████████████████	1/3 proprietà
████████████████████	1/3 proprietà

immobili identificati al CT al F. 11 con le p.lle:

- 700, mq 600, semin arbor, cl 3, R.D. € 2,63, R.A. € 3,41
- 705, mq 1520, semin irrig, cl 3, R.D. € 10,99, R.A. € 7,85
- 712, mq 1830, semin irrig, cl 3, R.D. € 13,23, R.A. € 9,45

Porzione di terreno di superficie complessiva di mq 3950 utilizzata ad uliveto, di forma pressoché rettangolare tagliato da una strada che serve altri fondi di altra proprietà (p.lla 710): confinante a sui quattro lati con particelle di altra proprietà: verso sud con le p.lle 709, 713, 706, verso est con la p.lla 99, verso nord con le p.lle 704, 711 e 699 e verso ovest con le p.lle 752, 97 e 715.

D) Appartamento con balconi, corte, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 piena proprietà)

RENZI MARCO - RNZMRC64C18I324G	1/1 proprietà
--------------------------------	---------------

immobili identificati al N.C.E.U., F. 14, p.lla 1102:

- appartamento in via A. Costa – sub 5 – P.T. - A/2, cl 4, vani 6, R.C. € 526,79
- garage in via A. Costa – sub 11 – P.S1 – C/6, cl, 2, mq 23, R.C. € 64,14

Appartamento posto al piano terra con corte esclusiva lato est e pertinenza al piano PS1. Al piano terra confina a est con il sub 2, bcnc percorso pedonale condominiale; a nord con il sub 2, il sub 1 (bcnc – scala condominiale) e con il sub 6, abitazione di altra proprietà; il lato ovest è prospiciente la rampa di accesso ai garage del PS1 mentre verso sud, lato via Andrea Costa, affaccia su pertinenze di altra proprietà e spazi condominiali. La pertinenza al PS1 è adiacente al garage sub 11 e accessibile, mediante lo stesso, da rampa di accesso condominiale. Le due porzioni immobiliari confinano verso ovest con la rampa condominiale (sub 4), a sud e nord rispettivamente con i sub 10/24 e 12/18 di altra proprietà mentre a est sono contro-terra.

E) Villa con piscina e garage nel Comune di Grottammare (1/1 piena proprietà)

	1/1 proprietà
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

immobili identificati al N.C.E.U., F. 3, p.lla 302

- villino in via Belvedere 18 - sub 3 (ex sub 1)– P.S1,T,1- A/7, cl. 4, vani 12, R.C. € 1735,30
- garage in via Castello (via Belvedere) – sub 2 – P.S1 -C/6, cl. 3, mq 105, R.C. € 363,44

Villa con corte di pertinenza, piscina e garage: confinante a nord-est e nord-ovest con Via Belvedere, a sud est con il parco pubblico del Belvedere di Grottammare e a sud-ovest con la p.lla 301 di altra proprietà.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare QUATTRO LOTTI comprendenti i cinque compendi immobiliari sopra elencati.

LOTTO 1 – COMPENDIO A e COMPENDIO B

LOTTO 2 - COMPENDIO C

LOTTO 3 – COMPENDIO D

LOTTO 4 – COMPENDIO E

QUESITO 2

provveda l'esperto 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

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2 e 3)

COMPENDIO A - Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

Appezamento di terreno di superficie complessiva di mq 2.350 posto a valle della Strada Faleriense in zona Cretarola. Identificato catastalmente, al CT foglio 66 con le p.lle 12, 13, 14,

15, 16 e 17. Trattasi di una superficie in pendenza, accessibile dalla via mediante un cancello metallico: la strada interna attraversa il fondo conducendo verso il confine sud, in direzione dell'adiacente alveo del fiume Tenna. Per contenere le scarpate sul lato nord del fondo sono stati realizzati dei muri di contenimento in blocchi cementizi prefabbricati.

Il terreno è pressoché incolto, coperto da vegetazione spontanea e alcune piante ad alto fusto. È presente un manufatto di circa 40 mq di superficie – rimessa attrezzi realizzata in elementi prefabbricati – insistente sulla p.lla 15 che è stato accatastato d'ufficio al NCEU con il sub 1 della p.lla 176. Come meglio specificato nella risposta al quesito 4, tale costruzione, edificata senza titoli abilitativi, non risulta sanabile urbanisticamente pertanto andrà rimossa.

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

Appezamento di terreno di superficie complessiva di mq 16.160, con sovrastanti fabbricati, in zona Cretarola, posto a monte della al n. 5173. Il fondo, in parte a destinazione agricola ed in parte edificato, identificato catastalmente al foglio 54 con le p.lle 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 127, ha una forma rettangolare allungata confinante con il lato corto con la strada Faleriense. La proprietà è delimitata sul lato strada da una recinzione realizzata in c.a., mattoni e ringhiera metallica, con due accessi, uno pedonale e uno carrabile con cancelli metallici. Tale recinzione si estende anche per una porzione del lato ovest. Per le restanti parti il confine è segnato da rete e pali metallici.

Si può suddividere la proprietà in due parti: la metà lato nord dell'appezzamento di terreno è una sorta di parco privato privo di fabbricati e con piantumazione rigogliosa, spontanea e ornamentale, attraversato da sentieri e segnato dalla presenza di un laghetto artificiale bordato da muri a secco in pietra; nell'altra metà, quella verso la strada Faleriense, insistono diversi manufatti di varia tipologia, consistenza e destinazione.

I più vicini alla strada sono il fabbricato principale (abitazione/laboratorio) ed un garage con cinque accessi: la corte di pertinenza è in parte pavimentata (aree in prossimità del fabbricati e strada interna di collegamento con il resto del fondo) ed in parte tenuta a giardino con prato, piante ornamentali, vasca/fontana ed illuminazione esterna. Una recinzione interna con cancello metallico sostenuto da setti in muratura divide questa parte di proprietà dalla seconda fascia edificata, centrale, ove, intorno ad un piazzale in cemento con griglie metalliche per il deflusso delle acque meteoriche, si trovano vari altri fabbricati di un piano fuori terra utilizzati come rimessa-garage, deposito, rimessa attrezzi, ricoveri per animali, voliere. Proseguendo verso nord si accede al parco precedentemente descritto.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI:

Il fabbricato principale: è individuato catastalmente con i **sub 4,5 e 6 della p.lla 124** (il sub 3, b.c.n.c., corrisponde alla corte di pertinenza). Trattasi di un edificio di tipo abitativo di tre piani fuori terra (con fondaco interrato) con ampliamento a piano terra destinato a laboratorio artigianale. Realizzato in muratura e cemento armato, con solai di interpiano e copertura in latero-cemento, si presenta in discrete condizioni di conservazione.

I prospetti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti a mattoncino. La copertura del laboratorio è piana, con sovrastante lastrico solare, mentre quella della porzione di fabbricato più alta è a doppia falda inclinata a capanna.

Al piano terra i locali corrispondenti al **sub 4 (A/2)** sono a destinazione abitativa. Si accede dal portico coperto di mq 16,40 ad un ingresso/tinello di circa mq 29,40 con adiacente cucina abitabile di circa 12,90 mq. I due ambienti sono evidentemente a servizio del laboratorio in quanto non completi di bagno e pertanto non utilizzabili in autonomia a fini abitativi.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, nella cucina in parte rivestite in ceramica ed in parte con perline in legno. L'ambiente di ingresso è corredato di camino in muratura.

Il Sub 4 comprende anche un fondaco interrato accessibile dalla centrale tecnica del sub 5. mediante una botola a pavimento con grata metallica: le dimensioni (mq 44 netti circa e altezza interna 2 m) sono desunte dalla documentazione catastale.

La cucina è comunicante con i locali del **sub 5 (C/3)** che impegnano tutto il resto del piano terra e sono destinati urbanisticamente e catastalmente a laboratorio. Dalla cucina si passa ad un vano pluriuso di circa 17,20 mq con ingresso indipendente mediante un corridoio (mq 13,40) che immette anche ad un locale deposito di circa mq 21,90.

Dal locale pluriuso, mediante un piccolo disimpegno si entra in un ulteriore vano pluriuso di circa mq 23,80 dal quale si accede a due laboratori (uno di 102,20 mq di superficie, con ingresso anche dall'esterno-lato nord, e l'altro di circa mq 42,70), a un deposito di 16 mq e al blocco servizi (con un antibagno, un wc ed un bagno completo con doccia).

Il laboratorio più ampio è anche comunicante con la sala esposizione di circa 56,80 mq, posta nell'angolo sud-ovest e anch'essa accessibile dall'esterno (lato sud).

Gli ambienti sono tutti completi di pavimentazione ceramica, la pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica nei bagni. La sala espositiva ha un pavimento in laminato effetto legno mentre il laboratorio più ampio un tappeto in moquette. Gli infissi ed i portoncini di ingresso sono in alluminio, le porte interne di vario tipo a seconda degli ambienti, in legno, plastica, vetro. Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, idrico, citofono, tv-telefono e riscaldamento con termosifoni (caldaia a gas) e climatizzazione funzionanti: non è possibile in questa sede riferire se gli stessi impianti siano a norma.

Dal prospetto est si accede ad un locale tecnico di circa mq 5,8 di superficie. Una botola a pavimento con grata metallica immette al fondaco interrato precedentemente descritto facente parte del sub 4.

Sul retro del laboratorio è stata realizzata una tettoia in legno che copre una superficie di circa 51,30 mq, ulteriore a quella già coperta dallo sbalzo perimetrale della copertura, parzialmente chiusa sui lati nord e ovest con pannelli in legno o materiale plastico e completa di canali di gronda e discendenti.

Si accede al piano primo, che con il secondo forma il **sub 6 (A/2)**, mediante una scala esterna che approda sul ballatoio/terrazzo di 16,40 mq dal quale alcuni gradini immettono sul lastrico di copertura del sottostante laboratorio (mq 320 circa). La scala ed il ballatoio sono rivestiti in pietra e con parapetto/ringhiera in ferro mentre il lastrico è coperto con guaina catramata a vista e parapetti in c.a. Sono presenti ferri di ripresa in corrispondenza dei sottostanti pilastri del piano terra.

Un ingresso di mq 8,60 ed un disimpegno di 11,90 mq consentono l'accesso a quattro vani (mq 21,65, 17,25, 17,60 3 17,20) utilizzati come uffici ed un bagno di mq 8,25 completo di vasca e doccia.

Il pavimento in piastrelle di marmo e i rivestimenti ceramici sono datati ma in buone condizioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno/vetro.

Una scala interna porta al piano superiore destinato a soffitta così suddiviso: un disimpegno di 4,30 mq, un vano lato sud della superficie di mq 48,30 con ampie vetrate e contro-soffitto utilizzato come ufficio, un vano di mq 39,20 di superficie utilizzato come show-room, con soffitto inclinato parzialmente contro-soffittato, ed un ripostiglio adibito a cucinino, con contro-soffitto.

I pavimenti sono in laminato/parquet e ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno o alluminio, le porte interne in legno. Anche al piano primo e secondo gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, idrico, citofono, tv-telefono e riscaldamento con termosifoni (caldaia a gas) e climatizzazione funzionanti: non è possibile in questa sede riferire se gli stessi impianti siano a norma.

Si precisa che l'utilizzo attuale di alcuni locali dell'intero immobile non risponde alla effettiva destinazione urbanistica-catastale degli stessi che prevede:

- piano interrato: fondaco a servizio dell'abitazione(sub 4) mq 44 netti
- piano terra: due vani destinati ad abitazione (sub 4) SUL mq 56,50 ed il resto destinato a laboratorio (sub 5) SUL mq 348,50; tettoia sul retro mq 54,30 e lastrico di copertura mq 320.
- piano primo: destinato ad abitazione (sub 6) SUL mq 134,80.
- piano secondo: soffitta dell'abitazione (sub 6) SUL mq 134,80..

Garage lato est mq 115,75: fabbricato posto a est di quello principale, ancora non accatastato; ha un pianta rettangolare allungata della superficie lorda complessiva di circa 115,75 mq, struttura in c.a. a cinque campate con copertura a falde inclinate, con manto di coppi, canali e discendenti pluviali, e muratura perimetrale faccia-vista, complessivamente in buono stato di conservazione. Il prospetto ovest è caratterizzato da pareti realizzate con infissi in alluminio e vetro che consentono l'accesso ai tre box in cui è suddiviso il manufatto. L'utilizzo del fabbricato è in parte deposito/garage in parte spazio espositivo.

La pavimentazione è in ceramica, tranne che per il primo box verso sud, nel quale, dato l'utilizzo espositivo, è stato posato un pavimento il laminato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in alluminio: gli ambienti sono dotati di impianto elettrico e climatizzazione.

Garage mq 159,60, garage mq 43,80, deposito mq 59,15 e voliera mq 8.

Come meglio specificato nella risposta al quesito 4, tali costruzioni di varia consistenza, edificate senza titoli abilitativi, sono posizionate in un'area che comprende parte delle p.lle 122, 123 e 127, a monte di quella edificabile ZTI, destinata dal PRG vigente a **viabilità** (percorso stradale da realizzare con relative fasce di rispetto). Edificate senza titolo abilitativo, né accatastate, da quanto verificato presso l'UTE di Sant'Elpidio a Mare, a causa dei vincoli esistenti, risultano non sanabili e destinate piuttosto ad essere rimosse: si ritiene pertanto non necessario procedere ad un'ulteriore descrizione delle stesse.

Su tale area si ritiene ricada il sub 1, p.lla 567, C/2 cl 3, P.T, mq 40 collegato alla p.lla 123 (non citato nel pignoramento del 2016): tale subalterno è stato accatastato d'ufficio: non inserito in mappa e privo di planimetria, è probabilmente riconducibile, anche se non facilmente individuabile, ad uno dei fabbricati esistenti sulla p.lle 123 i quali, comunque, come anticipato, non sono autorizzati né sanabili pertanto destinati alla demolizione. Si ritiene che il subalterno in oggetto dovrà essere soppresso.

La rimessa attrezzi mq 80:

Manufatto leggero, non accatastato, con struttura in legno, pareti tamponate in pannelli in fibra di legno ed infissi di recupero in legno e vetro. Altezza media circa 2,3 m.

Il ricovero per animali mq 26:

Manufatto leggero, non accatastato, con struttura in legno, pareti parzialmente tamponate in pannelli in fibra di legno e per il resto con rete metallica. Altezza media circa 2 m.

COMPENDIO C – Appezamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

Appezamento di terreno - uliveto - di superficie complessiva di mq 3.950 posto a nord di Via Montegrappa, tra la SS 16 e l'autostrada identificato catastalmente con le p.lle 700,705 e

712 del Foglio 11: le tre particelle oggetto di perizia, che fanno parte di un più ampio uliveto, formano una porzione di terreno di forma pressoché rettangolare tagliata da una strada consortile brecciata (p.lla 710) che consente l'accesso e serve anche altri fondi di altra proprietà.

L'appezzamento pignorato, facente parte di un più ampio uliveto, non è recintato e sul posto non è stato possibile, all'atto del sopralluogo, individuare in modo certo i confini del terreno in oggetto. Il fondo, ben tenuto, è caratterizzato da una lieve pendenza verso nord-est e dalla presenza di diversi ulivi distribuiti con regolarità.

COMPENDIO D- Appartamento con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)

L'appartamento con i suoi accessori (sub 5) ed il garage (sub 11) oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato condominiale, l'ultimo fabbricato verso est alla fine di via A Costa ed è accessibile al n. 10 di detta via.

L'edificio di quattro piani fuori terra abitativi, ed un piano garage interrato, ha struttura in c.a. e prospetti rivestiti in mattone faccia-vista con parapetti dei balconi in c.a.. si presenta in buone condizioni di conservazione.

Superato il cancello di ingresso condominiale posto all'angolo sud est del lotto, una percorso pedonale pavimentato porta alla corte di pertinenza del sub 5, delimitata da muretti in c.a. e ringhiera metallica.

Un cancello pedonale esclusivo immette alla proprietà - **sub 5** - e, tramite una breve scala si raggiunge l'ampio terrazzo antistante l'ingresso dell'abitazione (corte pavimentata).

Un portoncino blindato immette direttamente nel soggiorno di circa 40 mq, comunicante con il vano cucina di mq 11,25. Un disimpegno nella zona notte serve tre stanze (mq 12,85, 16,16 e 7,09), un bagno di mq 6,25 con vasca ed un wc di mq 5,79 con doccia. Completano l'appartamento tre balconi, uno prospiciente la cucina sul lato sud e due lato ovest a servizio delle camere da letto. La pavimentazione dell'intero appartamento è in parquet, fatta eccezione per i bagni che presentano materiali ceramici sia a pavimento che per i rivestimenti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno laccato, gli infissi in legno con doppio vetro e con serrande avvolgibili in pvc: l'unità abitativa è completa di impianti elettrico, idrico, tv, citofono, telefono, riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Sia all'interno che all'esterno l'unità abitativa si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq 125 circa, la corte esclusiva sviluppa complessivamente 59 mq di cui pavimentate 53,57 e a verde 5,43, i tre balconi mq 18,39, la cantina mq 17,35.

Sempre da via A. Costa un accesso carrabile condominiale con cancello scorrevole motorizzato immette nella corsia di manovra dalla quale si accede al garage - sub 11 - e, tramite questo, alla cantina facente parte del sub 5.

L'autorimessa in oggetto - **sub 11** - è dotata di serranda metallica basculante motorizzata, ha pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico ed idrico. Una porta in vetro a scomparsa divide l'autorimessa dalla retrostante cantina - **sub 5** - che, utilizzata come palestra privata, presenta pavimento laminato, specchi e perline in legno alle pareti, controsoffitti con illuminazione integrata, cabina sauna/bagno-turco e box doccia.

Si precisa che i due ambienti garage/cantina non hanno attualmente le superfici autorizzate con la concessione edilizia in sanatoria n. 674/96 (rispettivamente 23,01 mq per il garage e 17,35 per la cantina): la parete che divide i due vani è stata spostata sottraendo circa 6 mq

al garage a favore della cantina. Come meglio specificato nella risposta al quesito n. 4, tale difformità non risulta sanabile pertanto andrà ripristinato lo stato assentito con rimozione dell'attuale divisorio e riposizionamento secondo progetto approvato.

COMPENDIO E – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

Situata nelle prossimità del Castello di Grottammare, e quindi in posizione elevata rispetto alla costa, la proprietà oggetto di perizia fa parte di una lottizzazione, denominata "Speranza", prospiciente il Belvedere che affaccia, con notevole scorcio panoramico, verso sud-est, sulla cittadina e sul mare.

Dato il contesto, la proprietà si trova in una posizione assolutamente unica ed esclusiva: la corte di pertinenza, di forma rettangolare confina con il lato sud direttamente con il verde pubblico della terrazza panoramica ed ha un doppio ingresso, quello principale, sul retro, carrabile e pedonale, rispettivamente al n. 1 e 3 di via Belvedere, e quello secondario, sul lato est della proprietà, solo pedonale. La superficie del lotto è di 1.031mq.

Il lato ovest della corte confina con altra proprietà mentre per i tre lati nord, est e sud è cinta da una recinzione in cemento armato tinteggiato, in parte di contenimento, sormontata da ringhiera metallica decorativa sui lati strada e da parapetto in vetro trasparente sul lato sud, verso il belvedere.

La struttura dell'edificio è in c.a. e i prospetti sono in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoncino faccia-vista. La copertura, articolata su più livelli, è piana e delimitata da parapetti in muratura.

Al n. 1 di via Belvedere si trova l'accesso al garage interrato (**sub 2**) dotato di serranda metallica motorizzata. La superficie interna, di circa 91 mq, è pavimentata e le pareti, intonacate e tinteggiate, sono in parte rivestite in materiale ceramico. Sono presenti una doccia ed una zona lavanderia. L'ambiente è dotato di impianto elettrico, idraulico. Complessivamente si presenta in ottimo stato di conservazione. Una scala interna collega direttamente il garage con l'abitazione.

Al n.3 di via Belvedere, accanto all'accesso al garage, si trova l'ingresso pedonale all'abitazione (**sub 3**): una porta ed una parete in vetro delimitano il cortile privato dal quale si raggiungono l'ingresso principale, sulla sinistra, ed un ingresso secondario sulla destra.

Un portoncino in metallo e vetro segna l'accesso al piano seminterrato dell'abitazione attualmente suddiviso nei seguenti ambienti procedendo da est verso ovest: un vano di ingresso, comunicante con l'adiacente garage, direttamente collegato ad un ambiente più ampio, dominato da un imponente camino e chiuso verso sud da ampie vetrate; la scala interna di collegamento con i livelli superiori, un locale wellness ed un bagno con antibagno; un corridoio di collegamento conduce ad una zona di servizio a sua volta suddivisa in lavanderia, con wc e bagno con doccia, un primo ripostiglio (adibito a camera), un secondo ripostiglio (adibito a cucina); un terzo ripostiglio (adibito a studio) posto nell'angolo sud-ovest dell'edificio, affaccia con una parete vetrata su un'ampia vasca/fontana decorativa incassata nel terreno.

Il piano seminterrato ha una superficie complessiva, comprensiva di muri perimetrali di mq 214,70.

Il piano superiore – rialzato - che sviluppa una SUL di circa 193 mq è così articolato, sempre proseguendo da est verso ovest: cucina con dispensa che affaccia su terrazzo lato nord, collegato con una scala esterna al giardino: ampia zona pranzo (altezza interna m 2,70) con grandi vetrate di affaccio sul terrazzo panoramico prospiciente il giardino privato ed il belvedere pubblico, con vista sul mare; ampio soggiorno distribuito su due livelli digradanti (altezza interna m 3,80 e 4,50), scala di collegamento ai piani, camera, con affaccio su terrazzo lato nord e bagno interno con doccia; corridoio aperto sul soggiorno, camera matrimoniale con terrazzo lato sud, cabina armadio e bagno interno con doccia.

Il primo piano, che ha una superficie lorda di circa 88 mq, è interamente occupato dalla camera padronale così articolata: ingresso, zona con vasca quadrata con idromassaggio, ampia zona letto con angolo tv, guardaroba/cabina-armadio, bagno interno con doccia. Grandi vetrate consentono l'affaccio sul profondo terrazzo con parapetto in muratura che, con una superficie di 102 mq circa, a copertura del piano sottostante, cinge la suite sui tre lati est, sud e ovest.

L'intera abitazione presenta nei tre piani finiture di pregio ed in ottimo stato di conservazione: pavimenti e rivestimenti in gress, in pietra e marmi con mosaici decorativi, pareti intonacate e tinteggiate, grandi pareti vetrate con infissi in alluminio a taglio termico ad ante scorrevoli, porte interne laccate, parapetti delle scale in vetro: è completa di impianti elettrico, idraulico, videocitofono, tv e telefono, riscaldamento con radiatori in alluminio e climatizzazione, sistema antintrusione.

Anche l'esterno della villa è molto curato: una piscina a L di circa 63 mq caratterizza l'angolo sud est del giardino, circondata da zone pavimentate, elementi decorativi anche imponenti, zona doccia, scale di collegamento dei vari livelli e marciapiede che circonda l'intero fabbricato, sistema di irrigazione e illuminazione, aiuole, prato, palme, cipressi e siepi ben tenuti. Il fronte sud dell'edificio è segnato dalla terrazze digradanti con scalini di collegamento che raccordano il livello della zona giorno con quello del giardino. Al piano seminterrato è ricavato, sotto il terrazzo superiore, un volume tecnico di complessivi 20 mq calpestabili diviso in due ambienti indipendenti direttamente accessibili dall'esterno.

Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.

QUESITO 3

provveda l'esperto 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;

COMPENDIO A - Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

NCEU al F. 66, p.lla176 sub 1 C/2 mq 40 (non citato nel pignoramento del 2016).

Il fabbricato insistente sull'appezzamento di terreno formato dalle p.lle 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del foglio 66 del CT è stato accatastato d'ufficio con la p.lla 176 (legata alla 15) sub 1 con rendita presunta.

Trattasi di una rimessa attrezzi realizzata in elementi prefabbricati cementizi per l'edificazione della quale non sono state rintracciate pratiche edilizie o atti autorizzativi. Secondo quanto riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale di Sant'Elpidio a Mare risulta che tale manufatto non sia non sanabile urbanisticamente e di conseguenza sia destinato alla rimozione.

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

L'edificio principale (abitazione con laboratorio – NCEU Foglio 54, p.lla 124 sub 4,5 e 6) è il risultato di una serie di ampliamenti realizzati nel tempo, su fabbricato originario ante '67. La pratica edilizia più risalente rintracciata presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare è una licenza prot. 12557 del 17/02/67 relativa al primo ampliamento, per la realizzazione di un laboratorio artigianale.

Tutti gli altri fabbricati autorizzati o sanabili insistenti sulla proprietà risultano essere molto più recenti, pertanto edificati successivamente al 2 settembre 1967.

COMPENDIO C – Appezzamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

CT , F. 11, p.lle 700, 705 e 712

Porzione di terreno di superficie complessiva di mq 3950 priva di fabbricati.

COMPENDIO D – Appartamento con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)

N.C.E.U., F. 14, p.lla 1102 SUB 5 E 11

Appartamento con garage facenti parte di un fabbricato realizzato in base a richiesta di concessione edilizia del 18/02/1992 n. 2682 , pertanto successivamente al 2 settembre 1967.

COMPENDIO E – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

N.C.E.U., F. 3, p.lla 302

Villa con corte esclusiva, piscina e garage edificati a partire dalla Concessione Edilizia 95 del 1986, pertanto successivamente al 2 settembre 1967.

QUESITO 4

provveda l'esperto 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 specifichi 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;

TITOLI ABILITATIVI (vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n°3)

COMPENDIO A- Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

NCEU al F. 66, p.lla

– 176 sub 1 C/2 mq 40 (non citato nel pignoramento del 2016).

Il fabbricato insistente sull'appezzamento di terreno formato dalle p.lle 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del foglio 66 del CT è stato accatastato d'ufficio con la p.la 176 (legata alla 15) sub 1, con rendita presunta.

Trattasi di una rimessa attrezzi realizzata in elementi prefabbricati cementizi per l'edificazione della quale non sono state rintracciate pratiche edilizie o atti autorizzativi. Secondo quanto riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale di Sant'Elpidio a Mare risulta che tale manufatto non sia sanabile urbanisticamente e di conseguenza sia destinato alla demolizione.

I costi previsti per la rimessa in pristino dei luoghi mediante rimozione del fabbricato si stimano in via presuntiva in € 5.200 comprensivi di opere, spese tecniche e pratica edilizia.

Costi totali per la regolarizzazione del COMPENDIO A: € 5.200.

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

RECINZIONE

La recinzione della proprietà sul confine lato strada Faleriense e parte del lato ovest è stata realizzata conformemente ai seguenti atti autorizzativi:

- C.E. Prot. 4073 N. 46/88 (p.lle 123 e 127)
- C.E. Prot. 13288 N. 46/a – 90 (p.lle 123 e 127)
- C.E. Prot. 13287 N. 22 – 90(p.la 125)

FABBRICATO PRINCIPALE CON ABITAZIONE E LABORATORIO

Immobile in via Strada Faleriense n. 5173 identificato al N.C.E.U. al F. 54 le p.la 124:

- sub 4, A/2, cl 1, P. S1 – T, vani 2,5
- sub 5, C/3, cl 2, P. T, mq 307

– sub 6, A/2, cl 3, P.1 – 2, vani 6

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale l'immobile risulta essere stato edificato in base alla seguenti pratiche edilizie:

- licenza prot. 12557 del 17-2-67 AMPLIAMENTO E SOPRELAVAZIONE CASA
- Concessione Edilizia 60/87 – 1° AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE LABORATORIO
- Concessione Edilizia 60a/87 - 2° AMPLIAMENTO LABORATORIO FAMILIARE
- Concessione Edilizia 60a/88 - 3° AMPLIAMENTO LABORATORIO FAMILIARE

Non risultano condoni né agibilità per il fabbricato in oggetto.

Confrontando i progetti autorizzati con lo stato dei luoghi emergono alcune difformità:

- 1 – Il fondaco interrato (accatastato con il sub 4) è stato realizzato senza autorizzazione;
- 2 - Nel fabbricato di tre livelli è stata realizzata sul retro una volumetria maggiore rispetto a quella autorizzata;
- 3 – Gli ambienti ad uso abitativo del piano primo e secondo sono di fatto utilizzati come uffici e spazi rappresentativi dell'attività svolta nel laboratorio.
- 4 – La tettoia in legno parzialmente chiusa sul retro è stata realizzata senza autorizzazione.

In base a quanto verificato con il tecnico del Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in merito alle difformità riscontrate, emerge quanto segue:

- 1 – il fondaco interrato risulta sanabile e si stimano in via presuntiva gli oneri per la regolarizzazione in € 4.500;
- 2 – il maggior volume, rientrando nei mc massimi realizzabili all'epoca dell'abuso, quando il fabbricato ricadeva in zona B1, e rispettando anche i parametri previsti per l'attuale zona ZTI (Art. 37 - Tessuto prevalentemente artigianale – industriale), risulta sanabile e si stimano in via presuntiva gli oneri per la regolarizzazione in € 2.350;
- 3 – l'utilizzo dei locali dei piani primo e secondo dovrebbe tornare abitativo altrimenti il cambio di destinazione d'uso si ritiene regolarizzabile con oneri stimati in € 3.080;
- 4 – analogamente a quanto verificato per il maggior volume del punto 2, anche la tettoia risulta sanabile con oneri per la regolarizzazione valutati in € 950.

Ai costi complessivi per sanatoria = € 10.880 (4.500 + 2.350 + 3.080 + 950) vanno aggiunti quelli per le spese tecniche e la pratica edilizia per la regolarizzazione, quantificabili in € 3500, per un totale di € 14.380.

Garage lato est mq 115,75

Il fabbricato è privo di accatastamento: ricade sulla p.lla 127 del foglio 54.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale l'immobile risulta essere stato edificato in base alla seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 60/a-89 rilasciata a ██████████ – *Modifica concessione rilasciata in data 9/12/1989 per la costruzione di garagi.* (modifica alla C.E. 64/b-88 del 9/12/1989 che prevedeva la realizzazione di un fabbricato interrato ad uso deposito per laboratorio).

Non risultano condoni né agibilità per il fabbricato in oggetto.

Confrontando i progetti autorizzati con lo stato dei luoghi emergono alcune difformità:

- 1 – l'edificio è stato realizzato circa 40 cm più profondo di quanto previsto con conseguente aumento di Superficie Lorda/Volume;
- 2 - avendo rispettato il distacco di 5 m dal confine, la maggiore profondità del corpo di fabbrica ha portato alla riduzione della distanza dal fabbricato principale, che attualmente è di circa m 9,60 anziché 10 come previsto nel progetto autorizzato e secondo normativa.

In base a quanto verificato con il tecnico del Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, in merito alle difformità riscontrate, emerge quanto segue:

1 – la maggiore superficie/maggior volume del fabbricato risulta sanabile, rientrando nei mc massimi realizzabili nell'area edificata e rispettando anche i parametri previsti per l'attuale zona ZTI, e si stimano in via presuntiva gli oneri per la regolarizzazione in € 400;

2 – il mancato rispetto del distacco risulta non sanabile e, non potendo arretrare il filo del dell'edificio per mettersi a distanza per motivi strutturali, si ricade nell'ambito dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, che, per il mantenimento dell'opera nelle attuali condizioni, comporta una sanzione calcolata in via presuntiva in €6.700.

Ai costi complessivi per la regolarizzazione = € 7.100 (400 + 6.700) vanno aggiunti quelli per le spese tecniche e la pratica edilizia, quantificabili in € 2500, per un totale di € 9.600.

GARAGE mq 159,60, GARAGE mq 43,80, DEPOSITO mq 59,15 e VOLIERA mq 8.

Questi fabbricati, di varia consistenza e tipologia, edificati senza titoli abilitativi e non accatastati, sono posizionati in un'area che comprende parte delle p.lle 122, 123 e 127, a monte di quella edificabile ZTI. La stessa localizzazione caratterizza il sub 1 p.lla 567 collegato alla p.lla 123 con accatastamento d'ufficio ma non meglio individuato sul posto.

Tali beni ricadono in un'area destinata dal PRG vigente a viabilità (che prevede la realizzazione di un percorso stradale con relative fasce di rispetto):

- Zone_Viabilità VI - Zone per la viabilità (art. 31 N.d.A.) - Progetto ;
- Zonizzazione:TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.);
- Rispetti Stradali: Fasce di rispetto stradali (art. 31 N.d.A.).

In base a quanto verificato con il tecnico del Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, dette costruzioni non risultano sanabili e sono piuttosto destinate ad essere demolite.

I costi previsti per la rimessa in pristino dei luoghi mediante rimozione dei fabbricati si stimano in via presuntiva in € 18.250 comprensivi di opere, spese tecniche e pratica edilizia.

Sarà inoltre necessario provvedere alla cancellazione del sub 1 della p.lla 567 (collegato alla 123).

RIMESSA ATTREZZI di mq 80 di superficie e RICOVERO PER ANIMALI di mq 26:

Questi fabbricati, di varia consistenza e tipologia sono stati realizzati senza titoli abilitativi e non sono accatastati: ricadono in una area con Zonizzazione TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.)

In base a quanto verificato con il tecnico del Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare, si presume che tali manufatti possano essere sanati come accessori a servizio del fondo, previo parere positivo del Servizio Agricolo -LR 13/90-.

Ai costi complessivi per la regolarizzazione stimati in circa € 1.500 vanno aggiunti quelli per le spese tecniche e la pratica edilizia, quantificabili in € 2600, per un totale di € 4.100. Tale importo si ritiene grossomodo corrispondente ai costi che si dovrebbero affrontare per la rimozione dei manufatti in caso di parere negativo da parte del Servizio Agricolo.

Costi totali per la regolarizzazione del COMPENDIO B: : € (14.380. + 9.600 + 18.250 + 4.100) = € 46.300

COMPENDIO C – Appezzamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

Appezzamento di terreno- uliveto privo di manufatti o fabbricati.

COMPENDIO D – Appartamento con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)

N.C.E.U., F. 14, p.lla 1102 SUB 5 E 11

Le pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato del quale fanno parte i beni oggetto di perizia (appartamento con cantina e autorimessa), in base alla documentazione fornita dall'Ute di Porto Sant'Elpidio risultano essere:

- silenzio-assenso del 21/2/1994 su richiesta di concessione edilizia del 18/02/1992 n. 2682 da parte della Società "██████████"
- Concessione edilizia in sanatoria n. 674/96 intestata alla Società ██████████ ██████████ subentrata alla Società "██████████" in data 11/08/1992.
- Comunicazione ultimazione e richiesta agibilità prot. 00791 – 12/01/07.

Confrontando i progetti autorizzati con lo stato dei luoghi rilevato emergono alcune difformità:

1- Nell'abitazione al piano terra non è stata realizzata la parete divisoria prevista tra l'ambiente pranzo/soggiorno e la cucina; inoltre non risulta realizzato il foro nel solaio per l'inserimento di una scala a chiocciola di collegamento con la sottostante cantina di pertinenza e al posto del previsto ripostiglio è stato realizzato un w.c. completo di doccia. La superficie pavimentata della corte è più ampia di quella autorizzata, avendo lastricato anche la porzione prevista a giardino nell'angolo sud est della pertinenza.

2 - Al piano S1 la parete divisoria prevista tra l'autorimessa (sub 11) e la cantina di pertinenza dell'appartamento (sub 5) è stata realizzata spostandola verso l'ingresso del garage, trasferendo pertanto circa 6 mq di superficie del garage alla cantina.

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- le difformità indicate al punto 1 si ritengono sanabili in quanto opere interne che non incidono sui parametri urbanistici o esterne che non modificano la situazione rispetto all'invarianza idraulica.

- le difformità indicate al punto 2 non possono essere regolarizzate in quanto lo spostamento della parete, con riduzione della superficie dell'autorimessa, incide sulle superfici a parcheggio condominiali. Pertanto risulta necessario procedere con la rimozione del divisorio attuale e il riposizionamento dello stesso secondo quanto previsto nel progetto autorizzato.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica sarà possibile presentare un'unica pratica edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001, con indicazione delle difformità e degli interventi necessari per sanare la situazione: si stima, in via presuntiva, che il costo per la regolarizzazione possa quantificarsi in € 5.000, cifra comprensiva di sanzione pecuniaria -€ 1.000-, spese tecniche -€ 1.500-, opere edili di demolizione e ricostruzione -€ 3.000-.

Costi totali per la regolarizzazione del COMPENDIO D: € 5.500.

COMPENDIO E – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

N.C.E.U., F. 3, p.lla 302

In relazione all'edificazione dei beni ricadenti sulla p.lla 302 del foglio 3, Villa con corte esclusiva, piscina e garage, presso l'Ute di Grottammare sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- 1986 - Concessione n. 95 Prat. Ed. 95/86 Prot. 6608 – ██████████
COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
- 1987 - Concessione n. 47 Prat. Ed. 47/87 Prot. 2797 – ██████████
VARIAZIONE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
- 1987 - Concessione n. 245 Prat. Ed. 245/87 Prot. 15900 – ██████████
VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO
- 1988 - Concessione n. 173 Prat. Ed. 173/88 Prot. 8591 – ██████████
VARIANTE LOTTIZZAZIONE SPERANZA VIA CASTELLO
- 1990 - Concessione n. 254 Prat. Ed. 254/90 Prot. 9089 – ██████████
VARIANTE + COSTRUZIONE GARAGE
- 2004 - DIA n. 190/2004 – ██████████
MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 2009 – Permesso di Costruire in Sanatoria n.3 del 6/2/2009 – ██████████
AMPLIAMENTO PIANO RIALZATO – CHIUSURA TERRAZZO PIANO PRIMO
- 2009 - DIA n. 39/2009 – Prot. 2964 del 2/3/2009 ██████████
MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 2009 - DIA n. 252/2009 – ██████████
VARIANTE IN CORSO D'OPERA A MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- CIL NON INTEGRATA N. 19324/2010 – ██████████
PALIFICATA RECINZIONE CORTE DI PERTINENZA

Difformità riscontrate: dal confronto tra la grafica progettuale autorizzata, fornita alla sottoscritta dall'ufficio tecnico del Comune di Grottammare, e quanto rilevato all'atto del sopralluogo si evince quanto segue:

1 - Sistemazioni esterne: in alcuni punti della corte esterna sono stati realizzati dei gradini di collegamento non previsti nei progetti presentati: in corrispondenza dell'ingresso pedonale secondario lato est, nel cortile dell'ingresso principale lato nord per l'accesso al ripostiglio, in corrispondenza del terrazzo posto all'angolo nord-est; alcune pavimentazioni esterne/marciapiedi, ulteriori rispetto a quelli dichiarati, sono stati realizzati lungo i prospetti nord e ovest e di fronte al terrazzamento centrale lato sud; davanti alla finestra del ripostiglio angolo sud-ovest del piano seminterrato è stata realizzata una vasca/fontana incassata nel terreno non presente nella grafica autorizzata; appoggiato al prospetto ovest è stato realizzato un piccolo manufatto a protezione di due climatizzatori; a nord della piscina e a servizio della stessa è stata realizzata una struttura muraria bifronte che funge da doccia/fontana.

2 - al piano rialzato, il ripostiglio previsto sul lato, nord incassato tra il bagno e la camera, previsto nel progetto in sanatoria del 2009 non è stato realizzato, lasciando libera una maggiore superficie a terrazza con utilizzo di minor volumetria rispetto a quanto dichiarato.

3 - uno dei due vani adibiti a centrale termica posti al piano seminterrato è stato realizzato circa un metro più lungo di quanto dichiarato (con aumento di superficie e volumetria) ed è stata leggermente spostata la parete che divide gli stessi due locali tecnici.

4 - diversi locali del piano interrato data l'altezza interna di m 2,45 inferiore a m 2,70 hanno destinazione ripostiglio mentre sono effettivamente utilizzati come ambienti abitativi (camera, studio...); analogamente, il piano primo, che ha un'altezza interna di m 2,48 ed è stato acquisito come locale a servizio dell'abitazione con il Permesso

di Costruire in Sanatoria n.3 del 6/2/200, di fatto è utilizzato come stanza da letto padronale pur non avendo i requisiti di altezza interna necessari.

5 - relativamente ai prospetti le difformità riscontrate sono: presenza della scala di accesso al balcone angolo nord-est con interruzione del parapetto in muratura; errore grafico nella rappresentazione per mancata indicazione nel prospetto nord di una finestra a servizio del bagno adiacente alla scala interna al piano rialzato, allineata verticalmente a quelle dei piani inferiore e superiore; mancata realizzazione del ripostiglio tra bagno e camera al piano rialzato; presenza del manufatto realizzato a protezione dei climatizzatori installati sul marciapiede al centro del prospetti ovest.

6 - al piano primo, nell'angolo nord-est, al posto della copertura a terrazza è stata realizzata una porzione a falda inclinata, in corrispondenza del sottostante ripostiglio/dispensa adiacente alla cucina: nella planimetria del piano rialzato sono indicate le due quote massima e minima del solaio di copertura: tale falda inclinata non è invece riportata nella planimetria di copertura ma si ritiene che si tratti solo di un errore grafico nella rappresentazione.

7 - al piano seminterrato gli ambienti ingresso, soggiorno con camino e ambiente wellness sono stati ricavati con la chiusura perimetrale, mediante portone e finestre, e con divisorii interni quando invece dovrebbero costituire, come da progetto autorizzato, un unico portico aperto-coperto non rientrante nella volumetria autorizzata.

La p.lla 302 in base al Prg vigente è inserita in zona B - di completamento - edilizia residenziale consolidata, TESSUTO PREVALENTENTE REDSIDENZIALE A BASSA DENSITÀ (ART. 66- N.T.) con TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE - LITORALE MARINO - aree di particolare pregio paesistico-ambientale (art. 34 N.T.), regime vincolistico LOCALITÀ "CAGLIATA".

Da quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in relazione alle difformità riscontrate si riferisce che:

1 - le sistemazioni esterne realizzate in difformità risultano sanabili ma sono soggette a parere in relazione alla tutela paesistico ambientale: in caso di parere positivo in via presuntiva il costo della sanatoria ambientale-urbanistica si stima in € 2700 che sommato alle spese tecniche per la presentazione della pratica € 1500 porta ad un totale di € 4.200.

Si precisa che in questa sede non è possibile avere la sicurezza che le difformità riscontrate potranno tutte ottenere il parere paesaggistico-ambientale positivo: si ritiene comunque che l'importo stimato per la sanatoria possa presumibilmente considerarsi corrispondente ai costi che si dovrebbero eventualmente affrontare per la rimessa in pristino o l'adeguamento della situazione in caso di parere negativo da parte dell'ufficio preposto.

2 - per la mancata realizzazione del ripostiglio al piano rialzato è sufficiente comunicare la situazione attuale con la grafica aggiornata di piante e prospetti.

3 - il maggior volume realizzato nel locale tecnico al piano seminterrato si può considerare sanabile in quanto ampiamente compensabile da quello non sfruttato al piano rialzato con la mancata realizzazione del ripostiglio lato nord.

4 - i locali del piano seminterrato con altezza inferiore a m 2,70 non possono essere utilizzati a fini abitativi ma devono mantenere l'uso accessorio - ripostiglio, come da progetto autorizzato; la destinazione abitativa può invece essere acquisita al piano

primo ai sensi dell'art 13 della L. R. 20 aprile 2015, n. 17 – recupero dei sottotetti-. I costi per la regolarizzazione del piano primo sono quantificabili in € 7.900.

5 – 6 Le incongruenze riscontrate nella grafica dei prospetti e del piano copertura possono essere semplicemente rettificare con una grafica aggiornata.

Per le difformità sanabili citate ai punti 2,3,4,5 e 6 può essere presentata un'unica pratica di regolarizzazione il cui costo si stima in € 3000 relativi alle spese tecniche per la redazione della stessa e ai diritti segreteria per pratica edilizia. Importo totale per la regolarizzazione delle difformità descritte ai punti 2,3,4,5 e 6 pari ad € 10.900 (7.900 + 3.000).

7 – l'aumento di volumetria generato dalla chiusura del portico al piano seminterrato non può essere regolarizzato pertanto la situazione deve essere ripristinata secondo quanto previsto nel progetto autorizzato con C.E. 245/90 con la rimozione delle pareti interne divisorie, il ripristino della quota del solaio nella zona wellness, la rimozione degli infissi perimetrali che chiudono il portico, lo spostamento della porta di ingresso all'abitazione in corrispondenza della scala interna.

Costi previsti per la rimessa in pristino quantificati presuntivamente in € 12.000 cui vanno aggiunti costi per spese tecniche redazione pratica edilizia e diritti segreteria per pratica edilizia pari a € 1800 per un totale di € 13.800.

Costi totali per la regolarizzazione del COPMENDIO E: € (4.200 + 10.900 + 13.800) = **€ 28.900**

QUESITO 5

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

COMPENDIO A - Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

Appezamento di terreno di superficie complessiva di mq 2.350 posto a valle della Strada Faleriense in zona Cretarola. Identificato catastalmente, al CT foglio 66 con le p.lle 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

L'Ute di Sant'Elpidio a Mare ha rilasciato il CDU nel quale per le p.lle in oggetto è indicato che:

Fg.66 P.lle 13porzione-14porzione-15-16-17: T.A. -Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.)

Inoltre le particelle 14porzione-15porzione-17porzione-16 ricadono nella fascia di rispetto stradale (art.31 N.T.A.); le particelle 13porzione-14porzione-15-16-17 rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A.); le particelle 13porzione-15porzione-17porzione ricadono nell'ambito di tutela della risorsa idrica (art.55 N.T.A.); le particelle 13porzione-14porzione-15porzione-16-17porzione ricadono nell'ambito di tutela dei versanti (art.50 N.T.A.); le particelle 13porzione-14porzione-15-16-17 ricadono nell'ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.48 N.T.A.).

COMEPNDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

Appezamento di terreno di superficie complessiva di mq 16.160, con sovrastanti fabbricati, in zona Cretarola, posto a monte della Strada Faleriense al n. 5173. Il fondo, in parte a

destinazione agricola ed in parte edificato, identificato catastalmente al foglio 54 con le p.lle 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 127.

L'Ute di Sant'Elpidio a Mare ha rilasciato il CDU nel quale per le p.lle in oggetto è indicato che:

Fg.54 P.lle 120-121-122porzione-123porzione-125-126-127porzione: T.A. -Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.)

Fg.54 P.lle 122porzione-123piccola porzione-124-127porzione: ZTI – Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art.37 N.T.A.)

Fg.54 P.lle 122piccola porzione-127piccola porzione: ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art.33 N.T.A.)

Fg.54 P.lle 122porzione-123porzione-127porzione: ZVP – Verde privato (art.61 N.T.A.)

Fg.54 P.lle 122porzione: T.A. – Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.)

Fg.54 P.lle 122porzione-123porzione-127porzione: Viabilità (art.31 N.T.A.)

Inoltre le particelle 120porzione-123porzione-125porzione-126porzione ricadono nell'ambito di tutela dei crinali (art.49 N.T.A.); le particelle 122porzione-123porzione-127porzione ricadono nella fascia di rispetto stradale (art.31 N.T.A.); le particelle 125-126porzione rientrano fra i beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi del D.Lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art.57 N.T.A)

COMPENDIO C – Appezamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

Porzione di terreno di superficie complessiva di mq 3950 formata dalle p.lle 700, 705 e 712 del F. 11

L'Ute di Porto Sant'Elpidio ha rilasciato il CDU nel quale per le p.lle in oggetto è indicato che:

P.R.G. VIGENTE:	PREVISIONE	NORME DI ATTUAZIONE
	o ambiti di tutela dei crinali	art. 51
	o ambiti di tutela dei versanti	art. 52
	o parco urbano (PU)	art. 56
	o parco/villa privata di pregio ambientale (PV)	art. 59
PIANO ATTUATIVO:	PREVISIONE	
	o area non regolamentata da un piano attuativo	
VINCOLI:	PREVISIONE	
	o immobile di notevole interesse pubblico soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, istituito con D.M. 16-02-1967	
ZONE DI RISPETTO:	PREVISIONE	
	o area non ricadente in zone di rispetto prescritte da leggi o disposizioni statali, regionali o comunali	
NOTE:		

QUESITO 6

provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al 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 ostantive ;

I dati catastali attuali corrispondono a quelli dell'atto di pignoramento fatta eccezione per quelli evidenziati in grassetto nel COMPENDIO B - Comune di

Sant'Elpidio a Mare, CT al F. 54 p.lla 121 per la demolizione del fabbricato rurale porzione AB.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale – allegato n° 2)
Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

COMPENDIO A- Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

immobili identificati al CT al F. 66 con le p.lle:

- 12, mq 120, seminativo, cl 2, R.D. € 0,59, R.A. € 0,74
- 13, mq 250, incolt prod, cl U, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 (non citato nel pignoramento del 2014)
- 14, mq 420, seminativo, cl 2, R.D. € 2,06, R.A. € 2,60 (non citato nel pignoramento del 2014)
- 15, mq 830, fu d accert
- 16, mq 200, seminativo, cl 2, R.D. € 0,98, R.A. € 1,24
- 17, mq 530, incolt prod, cl u, R.D. € 0,03, R.A. € 0,03
- 176 sub 1 C/2 cl 3, Piano T, mq 40, R.C. € 86,76* collegato alla p.lla15 (non citato nel pignoramento del 2016). COSTITUZIONE del 09/12/2011
*rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del 78/2021 (Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/1912 – prot n. AP0041795 DEL 2012)
LA P.LLA 176 NON RISULTA IN MAPPA E NON ESISTONO ELABORATO PLANIMETRICO/ELENCO SUBALTERNI NÉ PLANIMETRIA CATASTALE DELL SUB 1.

VARIAZIONI CATASTALI

Sull'appezzamento di terreno insiste un fabbricato accatastato d'ufficio con il **sub 1 C/3 p.lla 176** collegato alla p.lle 15. Come già riferito tale immobile è abusivo e non sanabile pertanto, a seguito della sua demolizione andrà aggiornata la situazione catastale con **soppressione del subalterno**.

Da aggiornare l'intestazione dei beni.*

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

immobili identificati al CT al F. 54 con le p.lle:

- 120, mq 660, semin arbor, cl 3, R.D. € 2,73, R.A. € 3,75
- **121, mq 660**, seminativo, cl 3, R.D. € 2,73, R.A. € 3,75 (comprende le vecchie porzioni AA -seminativo e AB- fabbricato rurale demolito)
- 122, mq 1800, semin arbor, cl 2, R.D. € 8,83, R.A. € 11,16
- 123, mq 5910, semin arbor, cl 2, R.D. € 29,00, R.A. € 36,63
- 125, mq 100, bosco misto, cl 2, R.D. € 0,10, R.A. € 0,02
- 126, mq 490, seminativo, cl 3, R.D. € 2,02, R.A. € 2,78
- 127, mq 5120, semin arbor, cl 2, R.D. € 25,12, R.A. € 31,73

immobili in via Strada Faleriense n. 5173 identificati al N.C.E.U. al F. 54 con le p.lle

- 124, sub 4, A/2, cl 1, P.S1-T, vani 2,5, S.C.T. Mq 83, escluse aree scoperte mq 83, R.C. € 71,01
- 124, sub 5, C/3, cl 2, P.T, mq 307, S.C.T. Mq 343, R.C. € 745,20

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 150/14 - n. 176/16

- 124, sub 6, A/2, cl 3, P. 1 – 2, ani 6, S.C.T. Mq 194, escluse aree scoperte mq 192, R.C. € 235,50
- 567 sub 1 C/2 cl 3, Piano T, mq 40, R.C. € 86,76*, collegato alla p.lla123 (non citato nel pignoramento del 2016)- COSTITUZIONE del 09/12/2011
*rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del 78/2021 (Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/1912 – prot n. AP0041795 DEL 2012)
LA P.LLA 567 NON RISULTA IN MAPPA E NON ESISTONO ELABORATO PLANIMETRICO/ELENCO SUBALTERNI NÉ PLANIMETRIA CATASTALE DELL SUB 1

VARIAZIONI CATASTALI

- **Il fabbricato principale:** manca l'**accatastamento della tettoia** realizzata senza autorizzazione edilizia sul retro del laboratorio ma, come precedentemente riferito, sanabile.

La destinazione dei locali dei piani primo e secondo è abitativa. Attualmente gli stessi sono utilizzati come uffici e sale espositive a servizio del laboratorio. Qualora venisse regolarizzato il cambio di destinazione d'uso andrebbe aggiornata la classificazione catastale

- **Garage lato est mq 115,75:** manca l'**accatastamento dell'immobile** edificato con titolo abilitativo: sebbene sia stato realizzato in difformità, come riferito precedentemente risulta sanabile.

- **Garage mq 159,60, garage mq 43,80, deposito mq 59,15 e voliera mq 8.**

Come specificato precedentemente, tali costruzioni di varia consistenza, edificate senza titoli abilitativi, risultano non sanabili e destinate alla demolizione: per tali fabbricati non risultano accatastamenti e non è necessario procedere con aggiornamenti.

- È stato accatastato d'ufficio il **sub 1, C/2 p.lla 567**, collegato alla p.lla123: non inserito in mappa e privo di planimetria, è probabilmente riconducibile, anche se non facilmente individuabile, ad uno dei fabbricati esistenti sulla p.lle 123 i quali, comunque, come anticipato, non sono autorizzati né sanabili pertanto destinati alla demolizione. Coerentemente, tale **subalterno dovrà essere soppresso**.

- **La rimessa attrezzi mq 80 e Il ricovero per animali mq 26:**

Tali manufatti leggeri privi di accatastamento sono stati edificati senza titolo abilitativo ma, come specificato, si ritengono sanabili pertanto **dovranno esse accatastati**.

Da aggiornare l'intestazione dei beni.*

INTESTAZIONE DEI COMPENDI A e B

attualmente dalla documentazione catastale gli immobili risultano intestati a	
████████████████████	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
████████████████████	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
████████████████████	1/6 proprietà, 2/18 nuda proprietà in regime di sep. dei beni
████████████████████	1/6 proprietà
████████████████████	Usufrutto 333/1000

* Essendo ██████████ deceduta in data 2/12/2015 le quote di proprietà vanno aggiornate come di seguito indicato:

████████████████████	5/18 di proprietà in regime di separazione dei beni
----------------------	-----------------------------------------------------

[REDACTED]	5/18 di proprietà in regime di separazione dei beni
[REDACTED]	5/18 di proprietà in regime di separazione dei beni
[REDACTED]	1/6 di proprietà

COMPENDIO C – Appezamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

immobili identificati al CT al F. 11 con le p.lle:

- 700, mq 600, semin arbor, cl 3, R.D. € 2,63, R.A. € 3,41
- 705, mq 1520, semin irrig, cl 3, R.D. € 10,99, R.A. € 7,85
- 712, mq 1830, semin irrig, cl 3, R.D. € 13,23, R.A. € 9,45

INTESTAZIONE DEL COMPENDIO C

[REDACTED]	1/3 di proprietà
[REDACTED]	1/3 di proprietà
[REDACTED]	1/3 di proprietà

VARIAZIONI CATASTALI

Il terreno in oggetto è di fatto un uliveto: andrebbe **aggiornata la classificazione catastale**.

COMPENDIO D – Appartamento con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)

immobili identificati al N.C.E.U., F. 14, p.lla 1102:

- appartamento – sub 5 – P.T. - A/2, cl 4, vani 6, S.C.T. Mq 142, escluse aree scoperte mq 129, R.C. € 526,79
- garage – sub 11 – P.S1 – C/6, cl, 2, mq 23, S.C.T. Mq 25, R.C. € 64,14

INTESTAZIONE DEL COMPENDIO D

[REDACTED]	1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni
------------	----------------------------------------------------

VARIAZIONI CATASTALI

La **planimetria** dell'appartamento, sub 5, andrebbe **aggiornata** con l'eliminazione della parete divisoria tra soggiorno e cucina e con l'eliminazione del foro per la scala a chiocciola, di collegamento con la sottostante cantina, che non è stata realizzata.

COMPENDIO E – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

immobili identificati al N.C.E.U., F. 3, p.lla 302

- villino - sub 3 – P.S1,T,1- A/7, cl. 4, vani 12, S.C.T. Mq 303, escluse aree scoperte mq 303, R.C. € 1735,30
- garage – sub 2 – P.S1 -C/6, cl. 3, mq 105, S.C.T. Mq 111, R.C. € 363,44

INTESTAZIONE DEL COMPENDIO E

[REDACTED]	1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni
------------	----------------------------------------------------

VARIAZIONI CATASTALI

Con la regolarizzazione edilizia del piano seminterrato del sub 3, mediante la riapertura e ridefinizione del portico così come autorizzato, andrebbe aggiornata la planimetria catastale che riporta invece lo stato attuale, difforme rispetto a quanto autorizzato. Al piano rialzato la planimetria catastale riporta un ripostiglio, in corrispondenza della balcone lato nord, che, sebbene dichiarato in sanatoria, non è stato realizzato: pertanto deve essere apportata **correzione/aggiornamento alla planimetria**.

Se sarà regolarizzato l'uso abitativo del piano primo, attualmente "locale a servizio dell'abitazione/soffitta" dovrà essere aggiornata la destinazione nella planimetria catastale degli stessi ambienti attualmente utilizzato come camera padronale.

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di procedere con gli aggiornamenti catastali sopra elencati: sarà presentata apposita istanza di autorizzazione, con indicazione dettagliata delle procedure da svolgere e delle costi previsti per le stesse.

QUESITO 7

provveda l'esperto 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

Parte esecutata:

- [REDACTED] in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] in regime di separazione dei beni;

E.I. 150/14 - Data di notifica del pignoramento 20/6/2014

E.I. 176/2016 - Data di notifica del pignoramento 7/9/2016

COMPENDIO A - Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

In data 20/6/2014 gli esecutati erano intestatari degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto. L'intestazione dei beni era la seguente:

Il giorno 2/12/2015 [REDACTED] è deceduta con ricongiungimento dell'usufrutto e la ridefinizione delle quote di proprietà in capo agli esecutati, pari complessivamente a 5/6 dell'intero. Ad oggi non risulta essere stata effettuata voltura o aggiornamento dell'intestazione dei beni.

Comproprietaria dei beni pignorati era già nel 2014 ed è tutt'ora la Sig.ra [REDACTED], intestataria di 1/6 della piena proprietà.

Data la natura e la consistenza dei beni non si ritiene opportuno prendere in considerazione la divisibilità degli stessi.

COMPENDIO C - Appezamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

In data 20/6/2014 gli esecutati erano intestatari degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto. L'intestazione dei beni era la seguente:

non risultavano allora e non risultano oggi altri comproprietari indivisi.

COMPENDIO D - Appartamento con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)

In data 20/6/2014 l'esecutato [REDACTED] era intestatario degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto. L'intestazione dei beni era la seguente:

non risultavano allora e non risultano oggi comproprietari indivisi.

COMPENDIO E - Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

In data 20/6/2014 l'esecutato [REDACTED] era intestatario degli immobili in forza ad un atto regolarmente trascritto. L'intestazione dei beni era la seguente:

non risultavano allora e non risultano oggi comproprietari indivisi.

QUESITO 8

provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, 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

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4) Si riporta di seguito la ricostruzione delle provenienze per i diversi beni oggetto di pignoramento a partire dai rispettivi atti ultra-ventennali:

COMPENDIO A - Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

1. terreni - CT al F. 66 p.lle 12, 13, 14, 15, 16, 17 (13 e 14 non citati nel pignoramento del 2014)
2. fabbricato in via Faleriense n 5173 – N.C.E.U. al F. 66 p.lla 176 sub 1 C/2, collegato alla p.lla 15 (non citato nel pignoramento del 2016)
3. terreni - CT al F. 54 p.lle 120, 121-AA, 121 AB, 122, 123, 125, 126 e 127.
4. fabbricato in via Faleriense n 5173 – N.C.E.U. al F. 54 p.lla 124 sub 4 A/2
5. fabbricato in via Faleriense n 5173 – N.C.E.U. al F. 54 p.lla 124 sub 5 C/3
6. fabbricato in via Faleriense n 5173 – N.C.E.U. al F. 54 p.lla 124 sub 6 A/2
7. fabbricato in via Faleriense n 5173 – ident. al N.C.E.U. al F. 54 p.lla 567 sub 1 C/2, collegato alla p.lla 123 (non citato nel pignoramento del 2016)

- **14/01/1950 - SUCCESSIONE** di [REDACTED] – testamento pubblico del notaio [REDACTED] del 12/03/1948
trascr. Fermo R.G. 1659 R.P.1503 del 9/8/1950
a favore della coniuge [REDACTED] (usufrutto), del figlio [REDACTED] (quota disponibile) e degli altri figli (quota legittima) [REDACTED]

terreno con fabbricato rurale in sant'Elpidio a Mare
CT – F. 54 p.lla 59, 123, 124, 149, 151
CT – F. 66 p.lla 14 e 15

- **5/10/1958 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [REDACTED]
trascr. Fermo R.G. 3433 R.P.2887 del 20/10/1958
[REDACTED] acquista (da Renzi Maria nata a Sant'Elpidio a Mare il 5/5/1927) i diritti di 2/21 provenienti dalla successione testamentaria del comune genitore [REDACTED] sugli appezzamenti di terreno in Sant'Elpidio a Mare – are 85,80
CT – F. 54 p.lla 123, 124 con casa colonica
CT – F. 66 p.lla 14 e 15
e in Porto sant'Elpidio CT – F. 22 p.lla 45, 52 e 54

- **27/04/1959 - VERBALE DI CONCILIAZIONE** del TRIB. Di FERMO rep 292
trascr. Fermo R.G. 551 R.P.375 del 01/02/1968
a [REDACTED] sono donati (da [REDACTED]
[REDACTED]) gli appezzamenti di terreno con casa
colonica in Sant'Elpidio a Mare
CT – F. 54 p.lla 123 e 124
CT – F. 66 p.lla 14 e 15
a condizione che provveda al mantenimento della madre [REDACTED] la
quale si riserva l'usufrutto sugli stessi terreni.

- **15/03/1988 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [REDACTED] rep
58480/7855
trascr. Fermo R.G. 1856 R.P.1350 del 6/4/1988
[REDACTED] acquista gli appezzamenti di terreno senza casa in Sant'Elpidio
a Mare per un'estensione complessiva di are 64,40
CT – F. 54 p.lla 125, 126, 127
CT – F. 66 p.lla 16 e 17.
da [REDACTED]

- **13/10/1989 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [REDACTED] rep
67716/8752
trascr. Fermo R.G. 6429 R.P.4615 del 25/10/1989
[REDACTED] acquista gli appezzamenti di terreno senza fabbricato rurale
(demolito) in Sant'Elpidio a Mare
CT – F. 54 p.lla 120 are 6.60, 121 are 6.60, 122 are 18.00,
CT – F. 66 p.lla 12 are 1.20, 13 are 2.50
da [REDACTED] in nome e per conto dei suoi mandanti:
[REDACTED]

- **07/03/1990 - ATTO DI RATIFICA** del notaio [REDACTED] rep 69790
trascr. Fermo R.G. 2337 R.P.1756 del 07/04/1990
a favore di [REDACTED] in relazione agli appezzamenti di terreno in
Sant'Elpidio a Mare
CT – F. 54 p.lla 120 are 6.60, 121 are 6.60, 122 are 18.00,
CT – F. 66 p.lla 12 are 1.20, 13 are 2.50
[REDACTED] nata il 27/10/1916 a Sant'Elpidio a Mare per quanto di sua
competenza ha ratificato la vendita dei beni avvenuta con atto del notaio
[REDACTED] del 13/10/1989 dichiarando di non aver partecipato allo stesso atto
perché riteneva di non avervi titolo.

- **10/12/2004 - SUCCESSIONE** di [REDACTED]
trascr. Fermo R.G. 3034 R.P.1785 del 1/10/2006

a favore di [REDACTED] per la quota di 2/6, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno: intera proprietà dei beni
in Sant'Elpidio a Mare
NCEU - F. 54 p.lla 124 sub 4 A/2 - 2,5 vani, sub 5 C/3 mq 307, sub 6 A/2 - 6 vani
CT - F. 54 p.lla 120 are 6.60, 121 are 6.60, 122 are 18.00, 123 are 59.10, 125 are
1.00, 126 are 4.90, 127 are 51.20
CT - F. 66 p.lla 12 are 1.20, 13 are 2.50, 14 are 4.20, 15 are 8.30, 16 are 2.00 e 17
are 5.30

- **04/12/2006 - ATTO DI RENDITA VITALIZIA** del notaio [REDACTED] rep
210403/26442

trascr. Fermo R.G. 12888 R.P.7908 del 021/12/2006

[REDACTED] ricevono in parti uguali i diritti di
6/8 di nuda proprietà, gravati dal diritto di usufrutto riservatosi dalla cedente
[REDACTED], nata il 12/02/1928 a Sant'Elpidio a Mare, su beni in Sant'Elpidio a
Mare in via Strada Faleriense n 5173

NCEU - F. 54 p.lla 124 sub 4 A/2 - 2,5 vani, sub 5 C/3 mq 307, sub 6 A/2 - 6 vani
CT - F. 54 p.lla 120 are 6.60, 121 are 6.6, 122 are 18.00, 123 are 59.10, 125 are
1.00, 126 are 4.90, 127 are 51.20

CT - F. 66 p.lla 12 are 1.20, 13 are 2.50, 14 are 4.20, 15 are 8.30, 16 are 2.00 e 17
are 5.30

**COMPENDIO C - Appezamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p.
proprietà)**

Terreni identificati al CT al F. 11 p.lle 700, 705 e 712

- **25/09/1982 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [REDACTED] rep
361354/14399

trascr. Fermo R.G. 5182 R.P. 3663 del 15/10/1982

[REDACTED] acquistano i terreni identificati al

CT al F. 11 p.lla 700 (ex 97/d) mq 600

CT al F. 11 p.lla 705 (ex 98/f) mq 1520

CT al F. 11 p.lla 712 (ex 98/a) mq 1830

da [REDACTED]

**COMPENDIO D - Appartamento con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel
Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)**

- appartamento in via A. Costa - N.C.E.U., F. 14, **p.lla 1102, sub 5** - P.T. - A/2

- garage in via A. Costa - N.C.E.U., F. 14, **p.lla 1102, sub 11** - P.S1 - C/6

- **04/04/2007 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [redacted] rep 211765/27153
trascr. Fermo R.G. 3970 R.P.2403 del 07/04/2007
[redacted] acquista la piena proprietà dei sub 5 e 11 della p.lla 1102 F. 14.
da [redacted]
- **27/03/1996 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [redacted] rep 81115/7354
trascr. Fermo R.G. 1901 R.P.1412 del 27/03/1996
[redacted] acquista la piena proprietà dei sub 5 e 11 della p.lla 1102 F. 14.
da [redacted]
- **24/12/1992 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [redacted] rep 43596
trascr. Fermo R.G. 499 R.P.411 del 22/01/1993
[redacted] acquista la piena proprietà dei terreni in Porto Sant'Elpidio al F. 14 p.lla 873 mq 1025, p.lla 987 mq 210
da [redacted]
- **24/08/1991 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [redacted] rep 75352
trascr. Fermo R.G. 4077 R.P.3016 del 30/05/1991
[redacted] acquista la piena proprietà dei terreni in Porto Sant'Elpidio al F. 14 p.lla 767 mq 500, p.lla 964 mq 800 e 965 mq 285
da [redacted]

COMPENDIO E – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

- villino in via Belvedere 18 – N.C.E.U., F. 3, **p.lla 302, sub 3** – P.S1,T,1- A/7
- garage in via Castello (via Belvedere) – N.C.E.U.,F. 3, **p.lla 302, sub 2** – P.S1 -C/6

- **20/02/2004 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [redacted] rep 17873/4449
trascr. Fermo R.G. 1397 R.P.976 del 21/02/2004
[redacted] acquista la piena proprietà dei beni distinti al NCEU, F. 3 p.lla 302 SUB 1 A/7 e sub 2 C/6
da [redacted]
- **30/12/1995 - ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENE A SOCIO** del notaio [redacted] rep 82826
trascr. Fermo R.G. 530 R.P.424 del 20/01/1996
[redacted] acquista la piena proprietà del bene distinto al NCEU, F. 3 p.lla 302 A/7 – fabbricato insistente sulle p.lle CT F.3 p.lle 302 e 308 mq 1031,

da [REDACTED]

- **20/09/1985 - ATTO DI COMPRAVENDITA** del notaio [REDACTED]

trascr. Fermo R.G. 4995 R.P. 3430 del 17/10/1985

La società [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'area edificabile distinto al CT F.3 p.lle 302 (giò 62/g) e 308 (già 294/f) are 1,03 in Grottammare, Contrada Monte Castello,

da [REDACTED]

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sugli immobili pignorati:

R.G. 1398 R.P. 284 del 21/02/2004 - IPOTECA VOLONTARIA

- a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA"
- contro [REDACTED]

sulle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Foglio 3, p.lle 302 sub 1 e sub 2.

R.G. 3971 R.P. 918 del 7/04/2007 - IPOTECA VOLONTARIA

- a favore di "BANCA TOSCANA SPA"
- contro [REDACTED]

sulle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 14, p.lle 1102 sub 5 e sub 11.

R.G. 3176 R.P. 482 del 4/05/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE

- a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA"
- contro [REDACTED]

su tutti i diritti immobiliari oggetto della procedura (oltre che su altri immobili).

ANNOTAZIONE 54 DEL 01/02/2018 - RESTRIZIONE DI BENI – NON RIGUARDA IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

R.G. 4806 R.P. 736 del 25/06/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE

- a favore di "BANCA di CREDITO COOPERATIVO PICENA"
- contro [REDACTED]

su tutti i diritti immobiliari oggetto della procedura (oltre che su altri immobili).

ANNOTAZIONE 55 DEL 01/02/2018 - RESTRIZIONE DI BENI – NON RIGUARDA IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

R.G. 6259 R.P. 978 del 10/08/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE

- a favore di "BANCA TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo Spa"
- contro [REDACTED]

su tutti i diritti immobiliari oggetto della procedura (oltre che su altri immobili).

ANNOTAZIONE 56 DEL 01/02/2018 - RESTRIZIONE DI BENI – NON RIGUARDA IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

R.G. 2458 R.P. 1692 del 4/04/2013 – COSTITUZIONE DI VINCOLO IN TRUST

- a favore di [REDACTED]

– contro [REDACTED]

su tutti i diritti immobiliari oggetto della procedura (oltre che su altri immobili).
Atto sottoposto a condizione sospensiva

R.G. 4968 R.P. 3615 del 16/07/2014 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

– a favore di "BANCA DELL'ADRIATICO SPA"

– contro [REDACTED]

su tutti i diritti immobiliari oggetto della procedura (oltre che su altri immobili).
ECCETTO LE P.LLE

R.G. 1791 R.P. 1374 del 16/03/2015 - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

– a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per ½ ciascuno

– contro [REDACTED]

sulle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Foglio 3, p.lle 302
sub 2 e sub 3.

R.G. 6597 R.P. 4496 del 17/10/2016 - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

– a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA"

– contro [REDACTED]

su tutti i diritti immobiliari oggetto della procedura.
ECCETTO LE P.LLE

**R.G. 2271 R.P. 1618 del 07/0/2020 – DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI
A TRASCRIZIONE (DELL'ATTO COSTITUTIVO DEL FONDO PATRIMONIALE)**

– a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA CURATELA FALLIMENTARE DELLA
SOCIETA' G.L. INVESTIMENTI SRL

– contro [REDACTED]

sulle unità immobiliari distinte al N.C.E.U. del Comune di Grottammare al Foglio 3, p.lle 302
sub 2 e sub 3.

QUESITO 9

provveda l'esperto 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;

VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERI DI VALUTAZIONE:

COMPENDIO A, B, C e D – CRITERIO DI VALUTAZIONE ANALITICO- COMPARATIVO

COMPENDIO E – CRITERIO DI VALUTAZIONE PER PUNTI DI MERITO

COMPENDIO A, B, C e D – CRITERIO DI VALUTAZIONE ANALITICO- COMPARATIVO

Per la definizione del valore degli immobili si utilizza un criterio di stima analitico-comparativo. È stata effettuata un'indagine conoscitiva presso operatori e tecnici del settore immobiliare di zona per individuare il valore di mercato di fabbricati aventi per destinazione, tipologia, qualità e stato di conservazione, caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, confrontando inoltre tali valori con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno. Al fine di individuare il valore degli immobili in oggetto sono state tenute in considerazione a seconda dei casi, oltre alle caratteristiche di localizzazione e accessibilità degli stessi, la tipologia del bene, l'età, le caratteristiche costruttive (strutturali-architettoniche-impiantistiche), le condizioni di conservazione, l'esposizione, il grado di utilizzazione e/o la produttività.

Per quanto detto, individuati i rispettivi i valori unitari di riferimento per gli immobili in oggetto, si procede al calcolo del valore complessivo dei beni moltiplicando detti valori unitari per le superfici commerciali degli immobili (calcolate con specifici coefficienti di riduzione), come di seguito indicato.

LOTTO 1 = COMPENDIO A + COMPENDIO B

COMPENDIO A - Apezzamento di terreno di mq 2.350 nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 piena proprietà) CT F. 66 P.lle 12,13,14,15,16 e 17

CALCOLO VALORE TOTALE TERRENI COMPENDIO A			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €
p.lla 12 - SEMINATIVO	120	€ 1,77	212,4
p.lla 13 - INCOLT PROD	250	€ 0,26	65
p.lla 14 - SEMINATIVO	420	€ 17,7	743,4
p.lla 15 - INCOLT PROD	830	€ 0,26	215,8
p.lla 16 - SEMINATIVO	200	€ 1,77	354
p.lla 17 - INCOLT PROD	530	€ 0,26	137,8
VALORE TOTALE TERRENO COMPENDIO A			1.728,40

COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense n. 5173

(5/6 piena proprietà)

Apezzamento di terreno di complessivi mq 16.160 CT - F. 54 P.lle 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127

Abitazione P.T. mq 56,5 con portico mq 16,40 e fondaco mq 44 – p.lla 124 sub 4

Laboratorio mq 348,5 – p.lla 124 sub 5 - con lastrico di copertura mq 320 e Tettoia mq 54,30

Abitazione P.1 e 2. mq 269,6 (uso ufficio) con terrazzo mq 16,40 – p.lla 124 sub 6

Garage mq 115,75

Rimessa mq 80

Ricovero animali mq 26

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 150/14 - n. 176/16

CALCOLO VALORE TOTALE TERRENI COMPENDIO B			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €
p.IIa 120 - SEMIN ARBOR	660	€ 2,34	1.544,40
p.IIa 121 - SEMINATIVO	660	€ 1,77	1.168,20
p.IIa 122 - SEMIN ARBOR	1.800	€ 2,34	4.212,00
p.IIa 123 - SEMIN ARBOR	5.910	€ 2,34	13.829,40
p.IIa 125 - BOSCO MISTO	100	€ 0,72	73,00
p.IIa 126 - SEMINATIVO	490	€ 1,77	867,30
p.IIa 127 - SEMIN ARBOR	5.120	€ 2,34	11.980,80
VALORE TOTALE TERRENO COMPENDIO B			33.675,10

CALCOLO VALORE TOTALE FABBRICATI COMPENDIO B						
PORZIONE IMMOBILE		SUPERFICIE mq	COEFF. RIDUZ.	SUP. COMMER. mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €
p.IIa 124 – corte mq 1420 – sup. fabbricati		926	0,1 fino a 25 mq (25 mq) 0,02 per l'eccedenza (901 mq)	2,5 18,02	€ 800,00	2.000,00 14.416,00
Abitazione p.IIa 124 sub 4	Abitazione	56,50	1	56,5	€ 1.000,00	56.500,00
	fondaco	44,00	0,2	8,8		8.800,00
	portico	16,40	0,35	5,74		5.740,00
Laboratorio p.IIa 124 sub 5	Laboratorio	348,50	1	348,50	€ 800,00	278.800,00
	tettoia	54,30	0,6	32,58		26.064,00
	lastrico	320,00	0,25 fino a 25 mq (25 mq) 0,1 per l'eccedenza (295 mq)	6,25 29,50		5.000,00 23.600,00
Abitazione (uso ufficio) p.IIa 124 sub 6	Terrazzo	16,40	0,25	4,10	€ 1.200,00	4.920,00
	piano primo	134,80	1	134,80		161.760,00
	piano sec.	134,80	1	134,80		161.760,00
Garage ma 115,75		115,75	0,5	57,87	€ 1.200,00	69.450,00
Rimessa mq 80		80	0,20	16,00	€ 800,00	12.800,00
Ricovero animali mq 26		26,00	0,20	5,20	€ 23,40	2.600,00
VALORE TOTALE FABBRICATI COMPENDIO B						834.210,00

COMPENDIO A + COMPENDIO B		
VALORE TERRENI COMPENDIO A		+1.728,40
VALORE TERRENI COMPENDIO B		+33.675,10
VALORE FABBRICATI COMPENDIO B		+834.210,00
- MANCANZA DI GARANZIA FABBRICATI COMPENDIO B= -10%		-83.421,00
- MANCANZA APE		-500,00
- COSTO DEMOLIZIONE FABBRICATO COMPENDIO A		- 5.200,00
- COSTO REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA COMPENDIO B		<u>-46.300,00</u>
VALORE TOTALE DEI BENI DEI COMPENDI A e B		734.192,50

VALORE DEL LOTTO 1 = 5/6 DEL VALORE TOTALE DEI COMPENDI A e B

VALORE DEL LOTTO 1 = € 611.827,00 = 5/6 di € 734.192,50

VALORE LOTTO 1	QUOTA DI PROPRIETÀ 5/6	€ 611.827,00
Appezamento di terreno di mq 2.350 nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 piena proprietà) CT F. 66 P.lle 12,13,14,15,16 e 17 Appezamento di terreno di complessivi mq 16.160 CT - F. 54 P.lle 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 Abitazione P.T. mq 56,5 con portico mq 16,40 e fondaco mq 44 – p.lla 124 sub 4 Laboratorio mq 348,5 – p.lla 124 sub 5 - con lastrico di copertura mq 320 e Tettoia mq 54,30 Abitazione P.1 e 2. mq 269,6 (uso ufficio) con terrazzo mq 16,40 – p.lla 124 sub 6 Garage mq 115,75 Rimessa mq 80 Ricovero animali mq 26		

LOTTO 2 = COMPENDIO C

LOTTO 2 – Appezamento di terreno di mq 3.950 nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà) CT F. 1 P.lle 700, 705 e 712			
CALCOLO VALORE TERRENI			
UTILIZZO	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €
p.lla 705 - ULIVETO	600	€ 3,02	1.812,00
p.lla 700 - ULIVETO	1520	€ 3,02	4.590,40
p.lla 712 - ULIVETO	1830	€ 3,02	5.526,60
VALORE TERRENO			11.929,00

VALORE LOTTO 2	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 11.929,00
Appezamento di terreno di mq 3.950 nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà) CT F. 1 P.lle 700, 705 e 712		

LOTTO 3 = COMPENDIO D

LOTTO 3 – Appartamento di mq 125 con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà) NCEU F. 14 P.IIa 1102 sub 5 e sub 11

CALCOLO VALORE IMMOBILE						
PORZIONE IMMOBILE		SUPERFICIE mq	COEFF. RIDUZ.	SUP. COMMER. mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €
Abitazione p.IIa 1102 sub 5	Abitazione	125,00	1	125,00		187.500,00
	balconi	18,39	0,25	4,59	€ 1.500,00	6.896,00
	cantina	17,36	0,5	8,68		13.020,00
	Corte	53,57	0,25 fino a 25 mq (25 mq) 0,1 per l'eccedenza (28,57mq)	6,25		9,375
	giardino	5,43	0,15	2,87	€ 1.500,00	4.285,00
Garage p.IIa 1102 sub 11	Garage	23,01	0,5	0,81	€ 1.500,00	1.221,00
VALORE IMMOBILI						239.556,00
- MANCANZA DI GARANZIA = -10%						-23.955,60
- MANCANZA APE						-500,00
- COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA						<u>-5.500,00</u>
VALORE TOTALE COMPENDIO						209.600,40

VALORE LOTTO 3	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 209.600,40
Appartamento di mq 125 con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà) NCEU F. 14 P.IIa 1102 sub 5 e sub 11		

COMPENDIO E- CRITERIO DI VALUTAZIONE PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 4 = COMPENDIO E

LOTTO 4 – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottoammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà) NCEU F.3, P.IIa 302 sub 2 e sub 3

Date le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, per la determinazione del suo valore si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

È inoltre necessario individuare, tra i valori unitari di mercato relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di riferimento per il coefficiente globale di merito precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso.

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia;
- d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e calcolo del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto (A);

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato e, nello specifico, le caratteristiche delle porzioni immobiliari in oggetto. I diversi aspetti esaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti attribuiti all'immobile oggetto di stima.

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE		
pregio	1,02	1,02
buono	1,01	
normale	1,00	
degradato	0,99	
VICINANZA AL VERDE		
ottimo	1,02	1,02
buono	1,01	
normale	1,00	
carente	0,99	
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E COMMERCIALI		
ottimo	1,02	
buono	1,01	

normale	1,00	
carente	0,99	0,99

I° COEFFICIENTE*		1,02
CARATTERISTICHE DI ZONA		
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO		
TIPOLOGIA		
Edificio singolo	1,03	1,03
Edificio a schiera	1,02	
Edificio del tipo non intensivo	1,00	
Edificio del tipo intensivo	0,98	
QUALITA' TIPOLOGICA		
Edificio di lusso	1,03	1,03
Edificio signorile	1,02	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	
STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	1,10
Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI		
Elevato	1,02	1,02
Buono	1,01	_____
Normale	1,00	
Carente	0,98	1,19
II° COEFFICIENTE*		
CARATTERISTICHE FABBRICATO		
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		
DIMENSIONI		
piccole	1,03	
medie	1,00	
grandi	0,97	0,97
QUALITÀ DELLE FINITURE		
Ottimo	1,05	1,05
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Scarso	0,95	
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE		
Ottimo	1,10	1,1

Buono	1,05	
Normale	1,00	
Mediocre	0,93	
Scadente	0,87	
Degradato	0,74	
STATO DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1,07	1,07
Buono	1,03	
Normale	1,00	
Scadente	0,92	
Pessimo	0,85	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		
Elevato	1,04	1,04
Buono	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	
VISUALE		
Di pregio	1,02	1,02
Buona	1,01	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	
Degradato	0,96	
LUMINOSITA'		
Elevato	1,02	1,02
Buono	1,00	
Medio	0,98	
Scarso	0,95	
III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		1,29
Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° =	I° x II° x III° = C.G.M.	1,02 x 1,19 x 1,29 = 1,56
COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO		

*prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene (B);

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è par a **€ 2.100,00**.

c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia (C);

Per ottenere il prezzo unitario di un bene (C), come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (A) per il prezzo unitario medio di riferimento del bene stesso (B) come indicato nella seguente tabella:

$$A \times B = C$$

A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C PREZZO UNITARIO DEL BENE
1,56	€ 2.100,00	€ 3.276,00

d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo del bene moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

CALCOLO VALORE IMMOBILE							
PORZIONE IMMOBILE		SUPERFICIE mq	COEFF. RIDUZ.	SUP. COMMER. mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €	
Abitazione p.lla 302 sub 3	Esterno corte pavimentata	365,30	0,25 fino a 25 mq (25 mq)	6,25	€ 3.276,00	20.475,00	
			0,1 per l'eccedenza (340,30mq)	34,03		111.482,28	
	giardino	816,30	0,15 fino a 25 mq (25 mq)	3,75		12.285,00	
			0,1 per l'eccedenza (791,3mq)	79,13		259.229,88	
	Piano semint.						
	Portico	81,3	0,1	8,13		26.633,88	
	Locali h 2,45	92	0,6	52,20		180.835,20	
	abitazione	10,95	1	10,95		35.872,20	
	locali tecnici	20	0,15	3,00		9.828,00	
	Piano rialzato						
abitazione	193,00	1	193,00	632.268,00			
terrazzo s-e	16,25	0,35	5,69	18.632,25			
terrazzo s-o	4,50	0,35	1,58	5.159,70			
terrazzo n-e	7,50	0,35	2,63	8.599,50			
terrazzo n-o	13,70	0,35	4,80	15.708,42			

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 150/14 - n. 176/16

	Piano primo abitazione	88	1	88		288.288,00
	terrazzo	102	0,25 fino a 25 mq (25 mq) 0,1 per l'eccedenza (340,30mq)	6,25 7,70	€ 3.276,00	20.475,00 25.225,20
	piscina					20.000,00
Garage p.lla 302 sub 2	Garage	91	0,5	45,5	€ 3.276,00	149.058,00
VALORE IMMOBILI						1.840.055,51
- MANCANZA DI GARANZIA = -10%						-184.005,55
- MANCANZA APE						-500,00
- COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA						<u>-28.900,00</u>
						1.626.649,96
						arrotondato a
VALORE TOTALE COMPENDIO						1.626.650

VALORE LOTTO 4	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 1.626.650,00
Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottamare in via Belvedere (1/1 p. proprietà) NCEU F.3, P.lla 302 sub 2 e sub 3		

QUESITO 10

provveda l'esperto 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

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare cinque lotti:

LOTTO 1	QUOTA DI PROPRIETÀ 5/6	€ 611.827,00
Appezamento di terreno di mq 2.350 nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 piena proprietà) CT F. 66 P.lle 12,13,14,15,16 e 17		
CONFINI: Terreno confinante con Strada Faleriense lato nord, lato est e ovest con terreni di altra proprietà (rispettivamente p.lle 18 e 19 a est e 154 a ovest) e lato sud con fascia boschiva adiacente l'alveo del fiume Tenna.		
Appezamento di terreno di complessivi mq 16.160 CT - F. 54 P.lle 120, 121, 122, 123, 124,		

125, 126, 127

Abitazione P.T. mq 56,5 con portico mq 16,40 e fondaco mq 44 – p.lla 124 sub 4

Laboratorio mq 348,5 – p.lla 124 sub 5 - con lastrico di copertura mq 320 e **Tettoia mq 54,30**

Abitazione P.1 e 2. mq 269,6 (uso ufficio) con terrazzo mq 16,40 – p.lla 124 sub 6

Garage mq 115,75

Rimessa mq 80

Ricovero animali mq 26

CONFINI:

l'intero compendio è confinante verso sud con la via Faleriense, per gli altri tre lati con particelle di altra proprietà: verso est con le p.lle 128, 449, 451 e 129, verso nord 113, 114, 577, 578, 575 e verso ovest con le p.lle 319, 310, 118 e 119.

LOTTO 2	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 11.929,00
<p>Appezamento di terreno di mq 3.950 nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà) CT F. 1 P.lle 700, 705 e 712</p> <p>CONFINI:</p> <p>Terreno confinante a sui quattro lati con particelle di altra proprietà: verso sud con le p.lle 709, 713, 706, verso est con la p.lla 99, verso nord con le p.lle 704, 711 e 699 e verso ovest con le p.lle 752, 97 e 715.</p>		

LOTTO 3	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 209.600,40
<p>Appartamento di mq 125 con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà) NCEU F. 14 P.lla 1102 sub 5 e sub 11</p> <p>appartamento mq 125 balconi mq 18,39 corte pavimentata mq 53,57 giardino mq 5,43 cantina mq 17,36 garage mq 23,01</p> <p>CONFINI:</p> <p>Appartamento posto al piano terra confinante a est con il sub 2, bcnc percorso pedonale condominiale; a nord con il sub 2, il sub 1 (bcnc – scala condominiale) e con il sub 6, abitazione di altra proprietà; il lato ovest è prospiciente la rampa di accesso ai garage del PS1 mentre verso sud, lato via Andrea Costa, affaccia su pertinenze di altra proprietà e spazi condominiali. La pertinenza al PS1 (cantina) è adiacente al garage sub 11 e accessibile, mediante lo stesso, da rampa di accesso condominiale. Le due porzioni immobiliari confinano verso ovest con la rampa condominiale (sub 4), a sud e nord rispettivamente con i sub 10/24 e 12/18 di altra proprietà mentre a est sono contro-terra.</p>		

LOTTO 4	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 1.626.650,00
<p>Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà) NCEU F.3, P.IIa 302 sub 2 e sub 3 Superficie del lotto mq 1.031 Garage mq 91,00 corte/giardino mq 816,30 portico mq 81,30 abitazione su tre livelli mq 291,95 spazi accessori mq 112,00 terrazzi e lastrico mq 143,90 CONFINI: Proprietà confinante a nord-est e nord-ovest con Via Belvedere, a sud est con il parco pubblico del Belvedere di Grottammare e a sud-ovest con la p.IIa 301 di altra proprietà.</p>		

QUESITO 11

provveda l'esperto 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 allegghi 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. Specifichi 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;

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Sullo stato di possesso dei vari beni si riporta di seguito quanto riscontrato dalla sottoscritta all'atto del sopralluogo; inoltre, in base a quanto riferito dalla proprietà, non risulterebbero, relativamente ai beni pignorati, contratti di affitto o locazione.

Si resta comunque in attesa di una risposta ufficiale, da parte dell'ufficio del registro - Agenzia Entrate- di Fermo, sull'esistenza di eventuali contratti registrati in data antecedente al pignoramento sui beni oggetto di perizia.

LOTTO 1 - COPMENDIO A - Appezamento di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 p. proprietà)

CT - F. 66, p.IIe 12,13,14,15, 16 e 17.

Appezamento di terreno pressoché incolto, coperto da vegetazione spontanea e alcune piante ad alto fusto. È nella disponibilità della proprietà e da quanto riferito non è oggetto di contratti di affitto o locazione.

LOTTO 1 - COMPENDIO B - Terreni e fabbricati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare Strada Faleriense (5/6 p. proprietà)

CT - F 54, p.lle 120, 121, 122, 123, 125, 126 e 127

C.F. -F 54, p.lla 124 sub 4,5 e 6 e altri beni non accatastati.

Una porzione del piano terra del fabbricato principale è occupata, a titolo gratuito, dalla sig.ra [REDACTED] ivi residente, secondo quanto riferito all'atto del sopralluogo, senza alcun titolo opponibile. La sig.ra [REDACTED] cura la manutenzione e la pulizia dei locali dell'immobile, del verde della corte di pertinenza nonché dei frustoli di terreno e degli animali ivi custoditi.

Al piano terra, inoltre, insiste l'opificio dell'ex calzaturificio [REDACTED], parzialmente adibito a showroom e deposito del marchio [REDACTED] saltuariamente utilizzato dall'esecutato come ufficio di rappresentanza. I locali dei piani primo e secondo dello stabile sono pure utilizzati come uffici e spazi di rappresentanza legati al laboratorio.

Tutti gli altri fabbricati di varia natura, garage, depositi, ricoveri animali, voliere insistenti sulla proprietà sono nella disponibilità dell'esecutato Sig. [REDACTED]

LOTTO 2 - COMPENDIO C - Appezzamento di terreno nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà)

CT - F. 11, le p.lle 700, 705 e 712

Porzione di uliveto nella disponibilità della proprietà e da quanto riferito non è oggetto di contratti di affitto o locazione.

LOTTO 3 - COMPENDIO D - Appartamento con corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà)

N.C.E.U., F. 14, p.lla 1102, sub 5 e sub 11

Appartamento con pertinenze utilizzato dall'esecutato proprietario Sig. [REDACTED] ivi residente.

L'unità abitativa fa parte di un condominio amministrato da [REDACTED] [REDACTED] In merito alle spese condominiali, l'amministratore ha riferito quanto segue:

1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano ad €. 327,72 (€. 21,54 PER IL SUB 11 E €. 306,18 PER IL SUB 5);
2) ad oggi non risultano spese straordinarie deliberate;
3) In merito alle spese non pagate straordinarie e ordinarie la situazione è la seguente: Bilancio di Chiusura 2022 a debito €. 848,91 PER IL sub 5 – a credito €. 0,24 per il sub 11.
4) I millesimi di competenza sono i seguenti: Appartamento sub 5 Millesimi 123,719 e garage sub 11 Millesimi 8,873.

LOTTO 4 - COMPENDIO E – Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottamare in via Belvedere (1/1 p. proprietà)

N.C.E.U., F. 3, p.lla 302, sub 3 e sub 2

Abitazione con pertinenze utilizzata dall'esecutato proprietario Sig. [REDACTED] ivi residente con la famiglia composta dalla [REDACTED] e tre figli minorenni.

QUESITO 12

provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Al momento non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

Si ribadisce però che in merito al LOTTO 1, una parte della superficie del terreno comprendente parte delle p.lle 122, 123 e 127 ricade in un'area non edificabile destinata dal PRG vigente a viabilità (si prevede la realizzazione di un percorso stradale con relative fasce di rispetto):

- Zone_Viabilità VI - Zone per la viabilità (art. 31 N.d.A.) - Progetto ;
- Zonizzazione:TA - Tessuto agricolo (art. 58 N.d.A.);
- Rispetti Stradali: Fasce di rispetto stradali (art. 31 N.d.A.).

CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

LOTTO 1	QUOTA DI PROPRIETÀ 5/6	€ 611.827,00
<p>Appezamento di terreno di mq 2.350 nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (5/6 piena proprietà) CT F. 66 P.lle 12,13,14,15,16 e 17</p> <p>CONFINI: Terreno confinante con Strada Faleriense lato nord, lato est e ovest con terreni di altra proprietà (rispettivamente p.lle 18 e 19 a est e 154 a ovest) e lato sud con fascia boschiva adiacente l'alveo del fiume Tenna.</p>		
<p>Appezamento di terreno di complessivi mq 16.160 CT - F. 54 P.lle 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127</p> <p>Abitazione P.T. mq 56,5 con portico mq 16,40 e fondaco mq 44 – p.lla 124 sub 4 Laboratorio mq 348,5 – p.lla 124 sub 5 - con lastrico di copertura mq 320 e Tettoia mq 54,30 Abitazione P.1 e 2. mq 269,6 (uso ufficio) con terrazzo mq 16,40 – p.lla 124 sub 6 Garage mq 115,75 Rimessa mq 80 Ricovero animali mq 26</p> <p>CONFINI: l'intero compendio è confinante verso sud con la via Faleriense, per gli altri tre lati con particelle di altra proprietà: verso est con le p.lle 128, 449, 451 e 129, verso nord 113, 114, 577, 578, 575 e verso ovest con le p.lle 319, 310, 118 e 119.</p> <p>COSTO PER LA DEMOLIZIONE DI UN FABBRICATO NON SANABILE DEL COMPENDIO A: €5.200,00 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA DEL COMPENDIO B € 46.300,00</p>		

LOTTO 2	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 11.929,00
<p>Appezamento di terreno di mq 3.950 nel Comune di Porto Sant'Elpidio (1/1 p. proprietà) CT F. 1 P.lle 700, 705 e 712</p> <p>CONFINI: Terreno confinante a sui quattro lati con particelle di altra proprietà: verso sud con le p.lle 709, 713, 706, verso est con la p.lla 99, verso nord con le p.lle 704, 711 e 699 e verso ovest con le p.lle 752, 97 e 715.</p>		

LOTTO 3	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 209.600,40
<p>Appartamento di mq 125 con balconi, corte esclusiva, cantina e garage nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via A. Costa (1/1 p. proprietà) NCEU F. 14 P.lla 1102 sub 5 e sub 11</p> <p>appartamento mq 125 balconi mq 18,39 corte pavimentata mq 53,57 giardino mq 5,43 cantina mq 17,36 garage mq 23,01</p>		

CONFINI:

Appartamento posto al piano terra confinante a est con il sub 2, bcnc percorso pedonale condominiale; a nord con il sub 2, il sub 1 (bcnc – scala condominiale) e con il sub 6, abitazione di altra proprietà; il lato ovest è prospiciente la rampa di accesso ai garage del PS1 mentre verso sud, lato via Andrea Costa, affaccia su pertinenze di altra proprietà e spazi condominiali. La pertinenza al PS1 (cantina) è adiacente al garage sub 11 e accessibile, mediante lo stesso, da rampa di accesso condominiale. Le due porzioni immobiliari confinano verso ovest con la rampa condominiale (sub 4), a sud e nord rispettivamente con i sub 10/24 e 12/18 di altra proprietà mentre a est sono contro-terra.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA € 5.500,00

LOTTO 4	QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1	€ 1.626.650,00
Villa con corte esclusiva, piscina e garage nel Comune di Grottammare in via Belvedere (1/1 p. proprietà) NCEU F.3, P.IIa 302 sub 2 e sub 3		
Superficie del lotto mq 1.031		
Garage mq 91,00		
corte/giardino mq 816,30		
portico mq 81,30		
abitazione su tre livelli mq 291,95		
spazi accessori mq 112,00		
terrazzi e lastrico mq 143,90		
CONFINI:		
Proprietà confinante a nord-est e nord-ovest con Via Belvedere, a sud est con il parco pubblico del Belvedere di Grottammare e a sud-ovest con la p.IIa 301 di altra proprietà.		
COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA € 28.900,00		

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

Porto San Giorgio, lì 2/05/2023

Il Perito estimatore

Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe