

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2021

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Milena Palmisano

promossa da: PRELIUS CREDIT SOLUTIONS SPA (Mandataria di SIRIO NPL SRL)

C.F. e P.iva 13048380151 - corrente in Milano (MI) in Via Valtellina, 15/17 ;

contro: DATO OSCURATO

PREMESSA:

Il **Giudice dell'Esecuzione** dott.ssa Milena Palmisano, nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.71/2021, in accoglimento della richiesta del pignorante **SIRIO NPL SRL, contro DATO OSCURATO**, ha incaricato in data 10/11/2022 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Gianfranco Lattanzi, residente a Fermo in via G. Leti n. 84, conferendogli l'incarico di formare elaborato peritale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICHE PRELIMINARI:

“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; **NO***

oppure:

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

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

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

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. **NO***

**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015**



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. **SI**

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). **SI**

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. **SI**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **NO**

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. **SI**

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. **SI (Estratto richiesto in data 13/05/2024)**

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. **(a cura del Custode; tuttavia trattasi di beni personali provenienti da divisione patrimoniale, antecedenti atto di matrimonio pertanto esclusi dalla comunione dei beni)**

SOPRALLUOGO:

Primo sopralluogo: Il giorno Lunedì 20 febbraio 2023 alle ore 11,30, come da convocazione delle parti a mezzo pec del 05.02.2023, alla presenza del Sig. DATO OSCURATO, del figlio Sig. DATO OSCURATO contestualmente alla presenza dell'Avv. Lanese Giovanni (Custode) e dell'Avv. Giacomo Galeota per la parte resistente, hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Acqualato n. 24 (ex n.5), si è provveduto alla visione dell'unità immobiliare, censita NCEU foglio 22 particella 254 sub.4-14-6 part. 279. Supervisionati i cespiti Urbani si sono visionate le aree agricole oggetto di esecuzione, NCT Foglio 22 part. 278 e 282 confinanti con la proprietà immobiliare, di terreno prevalentemente ad uliveto e parte a giardino con gazebo.

Durante il sopralluogo preliminare effettuato, si è accertato che il Sig. DATO OSCURATO (figlio del Sig. DATO OSCURATO) occupa insieme alla famiglia, composta da quattro componenti, il piano primo oltre al garage e soffitta, in virtù di contratto in comodato d'uso del 05.08.2014.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo. Al termine è stato redatto "Verbale di sopralluogo" sottoscritto dal CTU, dal Sig. DATO OSCURATO e dal custode.

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi successivi, ha preso visione dello stato dei luoghi ed ha eseguito misurazioni e scattato delle foto interne ed esterne all'unità oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la descrizione di seguito riportata e quindi documentare le risposte ai quesiti posti.

(Allegato 1) Verbale di sopralluogo e misurazioni



RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ai sensi dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si precisa che, per gli immobili ed i terreni pignorati, la certificazione evidenzia una continuità nelle trascrizioni per un periodo ventennale.

Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità in aggiornamento di quello prodotto dal procedente, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni "Contro", gravanti sul sig. DATO OSCURATO, a favore di:

- Iscrizione reg.part. 1540 del 2003: a favore di BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO SOCIETA' PER AZIONI Sede TERAMO sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4;
- Iscrizione reg.part. 1212 del 2007: a favore di **Banca Popolare di Ancona** (oggi SIRIO NPL SRL) sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4-14-6 ;part. 279; VCT Fg. 22 part. 278 e 282;
- Iscrizione reg.part. 2092 del 2009: a favore di **Banca Popolare di Ancona** (oggi SIRIO NPL SRL) sugli immobili come sopra riportati;
- Iscrizione reg.part. 671 del 2023 a favore di Banca Popolare dell'Adriatico SpA (oggi CERVED GROUP SPA X ORGANA SPV SRL) sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nelle ispezione ipotecaria sopracitata e datata 21/07/2021 e nella visura Ipotecaria aggiornata al 05/03/2024.

Dalla data della certificazione notarile sostitutiva, datata 20/07/2021, il sottoscritto ha reperito l'elenco sintetico delle formalità da cui si evince che successivamente a tale data è presente una ulteriore Iscrizione (reg.part. 671 del 2023) per rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario concesso dalla BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO SPA di cui al Reg. Part. 1540 del 2003.

(Allegato 2) - Integrazione visura ipotecaria al 05.03.2024; Nota Iscr.671/2023 (rinn. ipot. 2003);

(Allegato 3) - Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia/estratto atto matrimonio (DATO OSCURATO)

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:



RISPOSTA AI QUESITI

1) a ll'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;

Descrizione breve beni oggetto del pignoramento in cui sono situati gli immobili e terreni, oggetto di esecuzione:

Il compendio immobiliare oggetto di procedimento è costituito da due appartamenti di cui uno comprensivo di cantina e soffitta oltre ad un'area urbana, un'autorimessa e terreni agricoli censiti al catasto urbano e terreni del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in strada Acqualato n. 24 (ex n.5) e più precisamente, in sintesi:

- Fg. 22 part. 254 sub.4 - **Appartamento a P1** , **cantina al PS1 e soffitta al P3** - Cat. A/2, cl. 4, **consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 155 mq. RC 570,68 (Variazione Catastale del 13/05/2024)** ;
- Fg. 22 part. 254 sub. 14 - **Abitazione PT**, cat. A/3;
- Fg. 22 part. 254 sub.6 – **Autorimessa** (o ricovero attrezzi) cat.C/6;
- Fg. 22 part. 279 - **Area urbana (corte)** cat.F/1 di mq.185;
- Fg.22 part. 282 - **Terreno agricolo** di mq.505;
- Fg.22 part. 278 -**Terreno agricolo** di mq.1.880.

Tali unità immobiliari, per le loro caratteristiche potranno essere suddivise in **3 (tre) LOTTI**, la cui consistenza viene così definita:

Intestatario:

DATO OSCURATO, residente c/o Comune di Porto Sant'Elpidio in Strada acqualato n.24 (ex. civ.5) con Diritti di piena proprietà 1/1.

LOTTO 1 diritti di proprietà 1/1 su:

- a) Abitazione P1*, Cantina S1 e Sottotetto/soffitta P3, descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al **Fg. 22 part. 254 sub. 4 Cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 155 mq. RC 570,68 (Variazione Catastale AGE.AP. n. 0034234 del 13-05-2024)***, unitamente a
- b) Corte (Area Urbana- cat. F/1) **Fg. 22 part. 279, sup. catastale di mq. 185** (a costituirne cortegiardino pertinenziale all'abitazione).



Confinanti:

Abitazione Piano primo confina con parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala) mentre la corte pertinenziale all'abitazione identificata alla **part. 279** confina con strada comunale Acqualato su lato sud/est.

Provenienza: Atto di divisione beni immobili del 20/03/2000 rogato dal Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio Rep. n.131284 trascritto il 14.04.2000 ai nn.2827/1829 tra l'esecutato e Sig.dato oscurato ai quali erano pervenuti nella loro originaria consistenza (terreno Fg.22 Part.10) per acquisto fattone in ragione di un mezzo in forza di atto di compravendita ciascuno del 28 dicembre 1972 del Notaio Walter Fileni di Petritoli trascritto nel 1973 al n.345.

note:* Per diversa distribuzione degli spazi interni si è provveduto a Variazione Catastale pratica AGE.AP. n. 0034234 del 13-05-2024.

Di fatto la variazione NCEU Fg 22 part. 254 sub. 4 consiste nell'aggiornamento della consistenza, della sup. catastale e della relativa R.C dell'aPpartamento al P1.

La part. 254 sub. 4 Cat. A/2, Cl. 4 passa, dalla consistenza di 8 vani con sup. cat. 151mq. totale escluse aree scoperte 142mq. e RC 702,38 , alla consistenza di 6,5 vani, con sup. cat. totale 155 mq. e RC 570,68

Stato immobile: occupato in forza di contratto in comodato d'uso gratuito, stipulato in data 05 agosto 2014, dal sig. DATO OSCURATO (figlio dell'esecutato) e proprio nucleo familiare.

Tuttavia, da ispezione presso l'A.d.E., il contratto di comodato d'uso non risulta essere stato registrato, salvo errori di ricerca telematica.

Considerazioni: Nella formazione del "Lotto", si è ritenuto vantaggioso per il procedimento in corso, riunire in un'unico compendio l'unità immobiliare posta al Piano primo, comprensiva di cantina al PS1 e soffitta al P3, con l'area di corte esterna per dare continuità all'accesso ai piani comunicanti dell'edificio.

N.B.: *Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : sub1, corte e vano scala afferenti alla **part. 254 di mq.850**) comune a tutti i sub; Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l'esclusione), sono quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.*

LOTTO 2 diritti di proprietà 1/1 su:

- a) Abitazione PT* descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al **Fg. 22 part. 254 sub. 14 Categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 117,75**, unitamente a
- b) Terreno agricolo (uliveto) identificato al V.C.T. **Fg.22 part. 278** della sup. catastale di [are 05 ca 05] qualità seminativo Classe 2 (a costituirne corte pertinenziale all'abitazione).



Confinanti:

Abitazione Piano terra confina con parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala) mentre il terreno agricolo identificato alla P.lla 278 confina con strada comunale Acqualato su lato sud/ovest e con p.lla 279 lato Sud/Est oltre a p.lla 282 lato Nord/Ovest di proprietà dell'esecutato.

Provenienza: Atto di divisione beni immobili del 20/03/2000 rogato dal Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio Rep. n.131284 trascritto il 14.04.2000 ai nn.2827/1829 tra l'esecutato e Sig.DATO OSCURATO ai quali erano pervenuti nella loro originaria consistenza (terreno Fg.22 Part.10) per acquisto fattone in ragione di un mezzo in forza di atto di compravendita ciascuno del 28 dicembre 1972 del Notaio Walter Fileni di Petritoli trascritto nel 1973 al n.345.

note:* la numerazione del subalterno deriva VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/12/2004 Pratica n. AP0189799 in atti dal 21/12/2004 GARAGE-ABITAZIONE (n. 20895.1/2004) e successiva Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. Soppressione NCEU Fg 22 Part. 254 **sub. 3** Cat. C/6 e costituzione del **sub. 14** Cat. A/3.

Oltremodo si segnala l'esistenza di un Gazebo pergotenda (prefabbricato in legno amovibile), posizionato nella p.lla 278, considerato come intervento di edilizia libera che non necessita di alcuna autorizzazione, in ottemperanza al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 con le sue successive modifiche, tra cui il D. Lgs 222/2016) .

Stato immobile: L'unità immobiliare di cui *al Fg. 22 part. 254 sub. 14*, risulta essere occupata dallo stesso esecutato pertanto nella disponibilità della stessa ditta intestataria.

Considerazioni: Nella formazione del "Lotto", del procedimento in corso, si è ritenuto vantaggioso riunire in un'unico compendio l'unità immobiliare posta al Piano terra con Terreno agricolo (uliveto) per rendere appetibile l'offerta economica di vendita.

*N.B.: Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : **sub1, corte e vano scala** afferenti alla **part. 254 di mq.850**) comune a tutti i sub; Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l'esclusione), sono quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.*

LOTTO 3 diritti di proprietà 1/1 su:

- a) Autorimessa* (o ricovero attrezzi) a PT identificato al NCEU ***Fg. 22 part. 254 sub. 6 Categoria C/6, classe 1, consistenza 79 mq, superficie catastale totale 84 mq, Rendita Euro 163,20***, unitamente a
- b) Terreno agricolo (uliveto) identificato al V.C.T. ***Fg.22 part. 282 della sup. catastale di [are 18 ca 80]*** qualità seminativo Classe 2;



Confinanti

Autorimessa confinante su parti comuni (BCNC **sub1, corte**), su lato Nord/Est con P.lla 281 di altra proprietà Sig.DATO OSCURATO e su lato Nord con P.lla 282 di proprietà dell'esecutato.

P.lla 282 confina lato Nord/Ovest con P.lla 460 propr. DATO OSCURATO e con P.lla 459 propr.

DATO OSCURATO, a lato Nord/Est con P.lla 144 DATO OSCURATO e a lato Nord/Est con P.lla 281 propr. DATO OSCURATO

Provenienza: Atto di divisione beni immobili del 20/03/2000 rogato dal Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio Rep. n.131284 trascritto il 14.04.2000 ai nn.2827/1829 tra l'esecutato e Sig. DATO OSCURATO ai quali erano pervenuti nella loro originaria consistenza (terreno Fg.22 Part.10) per acquisto fattone in ragione di un mezzo in forza di atto di compravendita ciascuno del 28 dicembre 1972 del Notaio Walter Fileni di Petritoli trascritto nel 1973 al n.345.

note:* Si segnala in prossimità dell'autorimessa (lato Nord/Ovest) interventi di edilizia libera che non necessitano di alcuna autorizzazione, in ottemperanza al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 con le sue successive modifiche, tra cui il D. Lgs 222/2016), quali:

- Box realizzato in legno per ricovero attrezzi di dimensione 1,90x2,00m.H=2,00;
- Box tettoia leggera per cani realizzato in pannelli sandwich di lamiera (amovibili) di dimensione 2,00x6,00m.Hmin.=1,80 Hmax=2,00.

Stato immobile: L'Autorimessa (o ricovero attrezzi) identificata NCEU Fg. 22 part. 254 sub.6 risulta essere nella disponibilità della stessa ditta intestataria.

Considerazioni: Nella formazione del "Lotto", del procedimento in corso, si è ritenuto vantaggioso, ai fini del procedimento, riunire in un'unico compendio l'unità immobiliare autorimessa/ricovero attrezzi con Terreno agricolo (uliveto).

N.B.: *Gli immobili di cui sopra verranno ceduti unitamente ai proporzionali diritti sulle parti comuni non censibili (BCNC : **sub1, corte** afferenti alla **part. 254 di mq.850**) comune a tutti i sub; Le Parti comuni, non espressamente individuate da apposito Regolamento Condominiale (poichè la norma di cui articolo 1138 del codice civile ne prevede l'esclusione), sono quelle indicate dall' Art. 1117 codice civile. Non risulta pertanto costituito il condominio, nè sono state predisposte tabelle millesimali di riparto delle spese comuni.*

(Allegato 4) Atto originario Walter Fileni e Atto divisione Alfonso Rossi

(Allegato 5) Estratto di Mappa, planimetrie, elab. planimetrico e elenco sub.

(Allegato 6) Visure catastali.



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

Descrizione del fabbricato in cui sono situati gli immobili oggetto di esecuzione

Tutti i cespiti in esame sono di proprietà dell'esecutato Sig. DATO OSCURATO e fanno parte di un fabbricato isolato costruito nel 1972 sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in strada Acqualato con ingresso pedonale condominiale n.24 (ex civ.5); ingresso carrabile su corte comune composto da 4 piani fuori terra e locali cantine al Piano interrato oltre ad autorimessa adiacente al fabbricato e terreni agricoli ad uliveto. La zona dove ricade l'immobile viene identificata come E1 nelle Zone OMI.

Il fabbricato presenta una struttura in c.a. con solai in latero cemento, murature portanti in blocchi di laterizio legati con malta cementizia opportunamente intonacate, divisioni interne in blocchi laterizio legati con malta cementizia e copertura tradizionale a falde sfalzate, con presenza di lucernari, rivestite a coppo con balconi e parapetti in c.a. a vista tinteggiati e ringhiere.

Il BCNC a tutte le unità è costituito dalla scala interna e dalla corte di pertinenza, quest'ultima è principalmente ornamentata da alcune piante, mentre il marciapiede è formato in c.a.. La recinzione a paletti d'acciaio e rete metallica si estende sui lotti di terreno agricolo mentre il fronte principale lato strada Acqualato è libero all'accesso.

Le condizioni generali dell'edificio sono soddisfacenti, non sono presenti gravami derivanti da infiltrazioni d'umidità e lesioni strutturali, i canali di gronda ed i pluviali sono di recente manutenzione e sono collegati correttamente alla rete fognaria.

LOTTO 1: costituito da:

a) Abitazione, al piano primo e beni accessori a servizio quali cantina al S1 e Sottotetto/soffitta P3, descritti al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al Fg. 22 part. 254 sub. 4 Cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, sup. cat. totale 155 mq. RC 570,68 (Variazione Catastale AGE.AP. n. 0034234 del 13-05-2024) con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

L'unità immobiliare risulta destinata ad appartamento uso civile abitazione, ha accesso diretto dall'esterno ovvero dalla corte comune e ingresso indipendente da scala interna comune.

L'unità immobiliare è composta da Cucina soggiorno, tre camere di cui una con bagno interno, un bagno, vano lavanderia, ripostiglio e guardaroba, H=2,98, il pavimento zona giorno e zona notte è interamente stata realizzata in listelli in legno parquet mentre il bagno risulta realizzato



in ceramica, gli infissi sono stati realizzati in legno completi di controfinestrature in vetro alluminio, le porte interne sono in legno, le finitura delle pareti ad intonaco civile con tinteggiature lavabili, presenza ringhiere metalliche in corrispondenza dei tre balconi, portoncino d'ingresso blindato in legno, i servizi igienici risultano in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti presenti e funzionanti (idrico-sanitario, elettrico e termico) risultano autonomi ed in ottimo stato conservativo, il riscaldamento è a gas metano con caldaia ed elementi riscaldanti radiatori in acciaio in tutte le stanze. Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE.

A servizio dell'unità immobiliare e inclusi nell'esecuzione sono presenti due locali accessori: "Cantina al piano interrato H= 2,20 e soffitta-sottotetto H max 1,50 al colmo ed H min. da 0,00 a 0,30 zona perimetrale" entrambi allo stato attuale si presentano al grezzo.

b) (Area Urbana- cat. F/1) Fg. 22 part. 279, sup. catastale di mq. 185, a costituirne corte giardino pertinenziale all'abitazione, con alberature diverse in prevalenza ad uliveto e prato verde.

LOTTO 2: costituito da:

a) Abitazione, a piano terra descritti al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al Fg. 22 part. 254 sub. 14 (ex.sub.3) Categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 117,75, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte e vano scala).

L'unità immobiliare risulta destinata ad appartamento uso civile abitazione, ha accesso diretto dall'esterno ovvero dalla corte comune e ingresso indipendente.

L'unità immobiliare è composta da Cucina soggiorno, una camera, un bagno, ripostiglio e disimpegno, H=2,95, il pavimento sia in zona giorno che in zona notte è stato realizzato in ceramica, gli infissi sono stati realizzati in legno completi di controfinestrature in vetro alluminio, le porte interne sono in legno, le finitura delle pareti ad intonaco civile con tinteggiature lavabili, portoncino d'ingresso blindato in legno, i servizi igienici risultano in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti presenti e funzionanti (idrico-sanitario, elettrico e termico) risultano autonomi ed in ottimo stato conservativo, il riscaldamento è a gas metano con caldaia ed elementi riscaldanti radiatori in acciaio in tutte le stanze. Nella documentazione acquisita non è stata rinvenuta l'APE.

b) Terreno agricolo (uliveto) identificato al V.C.T. Fg.22 part. 278 della sup. catastale di [are 05 ca 05] qualità seminativo Classe 2 (a costituirne corte pertinenziale all'abitazione) con alberature in prevalenza ad uliveto, in parte coltivato ad orto con produzioni limitate all'autoconsumo familiare e prato verde.



Si segnala l'esistenza di un Gazebo pergotenda (prefabbricato in legno amovibile), costruito nella p.lla 278, considerato come intervento di edilizia libera che non necessita di alcuna autorizzazione, in ottemperanza al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 con le sue successive modifiche, tra cui il D. Lgs 222/2016) .

LOTTO 3: costituito da:

a) Autorimessa (o ricovero attrezzi) a PT identificato al NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 6 Categoria C/6, classe 1, consistenza 79 mq, superficie catastale totale 84 mq, Rendita Euro 163,20, con i proporzionali diritti sulle parti comuni (sub. 1 corte). Lateralmente al fabbricato principale, sul lato nord/ovest, è stato realizzato un fabbricato accessorio fuori terra, utilizzato in parte come autorimessa e ricovero attrezzi agricoli, che presenta una struttura in pilastri prefabbricati tamponati con lastre prefabbricate in cemento armato mentre la copertura è stata realizzata con orditura di tralicci metallici ancorate a lastre di onduline in fibrocemento, poggiato ed ancorato con tirafondi su plinti circolari in c.a. e caldaia in cemento. Finiture al grezzo.

note:* Si segnala in prossimità dell'autorimessa (lato Nord/Ovest) interventi di edilizia libera che non necessitano di alcuna autorizzazione, in ottemperanza al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 con le sue successive modifiche, tra cui il D. Lgs 222/2016), quali:

- Box tettoia leggera realizzato in legno per ricovero attrezzi di dimensione 1,90x2,00m.H=2,00;
- Box tettoia leggera per cani realizzato in pannelli sandwich di lamiera (amovibili) di dimensione 2,00x6,00m.Hmin.=1,80 Hmax=2,00.

b) Terreno agricolo (uliveto) identificato al V.C.T. **Fg.22 part. 282 della sup. catastale di** [are 18 ca 80] qualità seminativo Classe 2, che sono in prevalenza adibiti ad uliveto ed orto con produzioni limitate all'autoconsumo familiare.

Visto l'Art.10.8 bis del DPR 633/1972, la vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A.

(Allegato 7) - Documentazione Fotografica

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

Tutti gli immobili urbani oggetto del presente procedimento, risultano edificati successivamente alla data del 01/09/1967.



4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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 edilizi

Sulla scorta della documentazione edilizia-urbanistica reperita, per l'edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **licenza edilizia n.3148**, prot. 12671 del 30/11/1972;
- **licenza in variante n. 3527**, prot. 4559 del 27/05/1974;
- **comunicazione esecuzione attività edilizia libera prot.003262** del 04.11.2014, (man. straord. ripristino balconi e tinteggiatura esterna parti comuni);
- **concessione edilizia n.1049** del 23/10/1999, (costr. accessori agricoli, box garage, modifiche prospetti e modifiche interne, ampliamento PS1 e sottotetto)
- **concessione edilizia in sanatoria n.1050** del 26/10/1999, (man. straord. ripristino balconi e tinteggiatura esterna parti comuni)
- **concessione edilizia n.5437** prot. 5268 del 14/07/2000 (cambio dest. uso di porzione PT da magazzino ad abitazione e ristrutturazione)
- **Autorizzazione Edilizia n.1865** prot. 12605 del 18/06/2003 (realizzazione Pergolato)
- **CILA n.0017392** del 26.04.2018, (variazione appartamento P1);
- **pratica edilizia SCIA n.2235** del 11.08.2020, (part. 282 formazione recinzione e sistemazione irrigazione agricola)

Per quanto concerne lo **Stato Legittimo delle unità abitative oggetto di esecuzione**, si attesta la CONFORMITA' URBANISTICA della stessa rispetto ai titoli abilitativi, nonché la CONFORMITA' CATASTALE.

Si segnalano interventi di edilizia libera che non necessitano di alcuna autorizzazione, in ottemperanza al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 con le sue successive modifiche, tra cui il D. Lgs 222/2016), quali:

- Box in legno per ricovero attrezzi di dimensione 1,90x2,00m.H=2,00;



- Box tettoia leggera per cani realizzato in pannelli sandwich di lamiera (amovibili) di dimensione 2,00x6,00m.Hmin.=1,80 Hmax=2,00;
- Gazebo pergotenda (amovibile).

Si precisa che, per le unità abitative trattate, non è stata reperita l'abitabilità, il collaudo e l'APE.

(Allegato 8) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)

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

Conformemente all'art. 18 LG 28/02/1985 N.47 relativo all'area ubicata in Via Aqualato n.24 (ex.civ.5) ed in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio prot. 11252 del 27 febbraio 2024 art.30 del D.P.R. 380/2001, le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area distinta al NCT al Fg.22 part. **254, 278, 279 e 282** prevedono e corrispondono alle seguenti norme:

- l'Area ricade nell'ambito di tutela dei crinali di attuazione art.51;
- l'Area ricade nella zona agricola pianeggiante (E1) norma attuazione art. 60;
- l'Area non è regolamentata da piano attuativo;
- l'Area non è ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici, storico ambientali;
- l'Area è ricompresa nella zona di rispetto stradale ai sensi dell'art.26 del DPR 16.12.1992 n.495, ricadente al di fuori del centro abitato.

(Allegato 9) Certificato di Destinazione Urbanistica e zonizzazione

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

Gli immobili al momento del pignoramento, trascritto in data 25/06/2021, venivano correttamente identificati e censiti al N.C.E.U. e N.C.T, come segue:



I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono di seguito indicati

- Catasto fabbricati Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Fg. 22 part. 254 sub. 4**, Categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 151 mq, totale escluse aree scoperte 142 mq, Rendita Euro 702,38, STRADA ACQUALATO n. 24 (ex n.5) piano: S1-1-3;

L'odierna identificazione dell'unità urbana (come riportata esattamente in risposta al quesito 1) a seguito di aggiornamento catastale (diversa disposizione degli spazi interni) VARIAZIONE del AGE.AP. n. 0034234 del 13-05-2024 Pratica n. AP0044169 in atti dal 14/05/2024, viene descritta al NCEU del Comune di Porto sant'Elpidio (FM) al **Fg.22 Partic. 254 sub.4 Categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 155 mq. RC 570,68 (P1-3-S1)**

- Catasto fabbricati Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Fg. 22 part. 254 sub. 14 (ex.sub.3)**, Categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 117,75, STRADA ACQUALATO n. 24 (ex n.5) piano: T.;
- Catasto fabbricati Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Fg. 22 part. 254 sub. 6**, Categoria C/6, classe 1, consistenza 79 mq, superficie catastale totale 84 mq, Rendita Euro 163,20, STRADA ACQUALATO n. 24 (ex n.5) piano: T,
- Catasto fabbricati Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Fg. 22 part. 279, Categoria F/1 area urbana**, STRADA ACQUALATO n. 24 (ex n.5) piano: T.;
- Catasto terreni Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Fg. 22 part.278**, qualità seminativo classe 2, are 05 ca 05, r.d. 2,61 r.a. 3, 13;
- Catasto terreni Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), **Fg. 22 part.282**, qualità seminativo classe 2, are 18 ca 80, r.d. 9, 71 r.a. 11,65.

COERENTEMENTE AI DATI RIPORTATI NEL N.C.E.U. e N.C.T. attuale, sussiste perfetta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.



Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015

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

Ad oggi l'esecutato è intestatario dell'intero compendio immobiliare:

Intestatario Sig. DATO OSCURATO residente in Porto Sant'Elpidio (FM), strada Acqualato n. 24 (ex n. 5), PROPR. 1/1 (bene personale)

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile stesso **per la quota di 1/1** in forza di Atto Notarile di divisione rogato dal Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio Rep. n.131284 trascritto il 14.04.2000 ai nn.2827/1829.

Non vi sono comproprietari indivisi e pertanto non vi è necessità di stralcio di quote.

Il sottoscritto CTU, in relazione alla quota in titolarità dell'esecutato, ritiene opportuno la sua separazione in natura ovvero in porzioni.

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta provenire all'esecutato in virtù di atto di divisione del 20/03/2000 rogato dal Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio Rep. n.131284 trascritto il 14.04.2000 ai nn.2827/1829 tra l'esecutato e Sig. DATO OSCURATO Ai medesimi soggetti, i beni oggetto di divisione pervennero nella loro originaria consistenza (terreno Fg.22 Part.10) per acquisto fattone in ragione di un mezzo in forza di atto di compravendita ciascuno del 28 dicembre 1972 del Notaio Walter Fileni di Petritoli trascritto nel 1973 al n.345.

Le trascrizioni e le iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento sono quelle riportate nella certificato notarile sostitutivo depositato a cura del Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Castelvetro (TP) in data 20/07/2021.



Inoltre si è proceduto a reperire l'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 05/03/2024, da cui si evince che ad oggi sono presenti le seguenti trascrizioni / iscrizioni a favore e contro, riferite al Sig. DATO OSCURATO:

ISCRIZIONE N. 7499/1540 del 29/08/2003 *ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/08/2003 Numero di repertorio 16350/3948 del Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO di Fermo.

A favore: BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO SOCIETA' PER AZIONI Sede TERAMO (TE) Codice fiscale 00876970674 Domicilio ipotecario eletto VIA MARIO CAPUANI 99 - TERAMO.

Contro: DATO OSCURATO DATO OSCURATO quale debitore ipotecario, e quali debitori non datori i signori DATO OSCURATO e DATO OSCURATO *Mutuo di euro 120.000, ipoteca di euro 240.000, durata anni 15.*

sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4;

ISCRIZIONE N. 5228/ 1212 del 16/05/2007 *ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per scrittura privata autenticata in data 15/05/2007 Numero di repertorio 7049/2371 dal Notaio MORI ALESSANDRO di Fermo.

A favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421 Domicilio ipotecario eletto FERMO, VIA ZEPELLI

Contro: DATO OSCURATO quale debitore ipotecario, e quale debitore non datore DATO OSCURATO *Mutuo di euro 200.000, ipoteca di euro 300.000, durata anni 20.*

sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4-14-6 ;part. 279; VCT Fg. 22 part. 278 -282;

ISCRIZIONE N. 9506/ 2092 del 05/11/2009 *ipoteca volontaria* derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per scrittura privata autenticata in data 29/10/2009 Numero di repertorio 9066/3109 Notaio VOCATURO CESARE di Sant'Elpidio A Mare.

A favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede JESI (AN) Codice fiscale 00078240421 Domicilio ipotecario eletto FERMO, VIA DANTE ZEPELLI n.56

Contro: DATO OSCURATO quale debitore ipotecario, e quale debitore non datore DATO OSCURATO *Mutuo di euro 55.000, ipoteca di euro 100.000, durata anni 15.*

sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4-14-6 ;part. 279; VCT Fg. 22 part. 278 -282;

TRASCRIZIONE N 6087/4749 del 19/07/2021 *verbale di pignoramento immobili* n. 928 del 25/06/2021 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo.

A favore: SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263.

Contro: DATO OSCURATO *Nota di trascrizione Rq n. 6087 -Rp n. 4749 - ATTO GIUDIZIARIO - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/06/2021 – a favore di SIRIO NPL S.R.L. – contro DATO OSCURATO.*

sui seguenti immobili : NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4-14-6 ;part. 279; VCT Fg. 22 part. 278 -282;

Le iscrizioni (ipotecarie) contro gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, oltre quelle già agli atti presenti nel fascicolo ed indicate nel Certificato Notarile, sono quelle di seguito descritte:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 Reg.Part. 671 reg. gen.6091Notaio CIUCCARELLI

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015



FRANCESCO, Rep 16350/3948 del 28/08/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario – A FAVORE DI **Banca Popolare dell'Adriatico SpA** (oggi CERVED GROUP SPA X ORGANA SPV SRL)

sui seguenti immobili : *NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 4*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile dell'esecutato sig. **DATO OSCURATO**, la loro tipologia con le caratteristiche costruttive di rifinitura ed il taglio degli ambienti, la loro ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato al momento del sopralluogo, si è proceduto ad effettuare una stima sintetica usando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda, utilizzando elementi di raffronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti trattazioni e sulla base delle esperienze personali maturate, consultati i listini immobiliari OMI e similari, si ritiene di poter attribuire i seguenti valori unitari scaturiti applicando gli opportuni coefficienti correttivi del caso.

RAPPORTO ESTIMATIVO

Si riporta di seguito il rapporto di valutazione che mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici su base planimetrica. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. Il Prezzo medio di mercato sarà oggetto di un confronto adottando il criterio di stima sintetico – comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale di vendita (SCV), per fabbricati aventi destinazione residenziale (A/2-A/3-C/6).

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015



L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita. La banca dati risulta aggiornata al II semestre del 2023 in zona E1 suburbana, stato conservativo NORMALE.

Quotazione OMI

La banca dati risulta aggiornata al II semestre 2023. Si è consultato il valore di mercato per le tipologie in esame a destinazione prevalentemente residenziale nella zona semi centrale, evincendo per lo stato di conservazione normale. Considerando che a causa della persistente crisi del mercato e della scarsa dinamicità dello stesso in tale zona, i valori OMI sopraenunciati risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, di essi si seleziona il valore medio e questo viene confrontato con le quotazioni di vendita di agenzie locali operanti nel settore immobiliare.

I valori, ponderati ed intersecati, conducono ad una quotazione media di :

1.125,00 €/mq. per la parte residenziale (Abitazione di tipo civile cl.A/2), 1.125,00 €/mq. per la parte residenziale (Abitazione di tipo civile cl.A/3) e 625,00 €/mq. per la parte (autorimessa C/6), **che verranno ulteriormente raffinati** attraverso l'applicazione di un coefficiente di merito riferito alle caratteristiche dell'immobile, come segue.

(Allegato 10) Quotazioni OMI

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianfranco Lattanzi è pervenuto, pro veritate, alla conclusione che:

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 1

Comune: Porto Sant'Elpidio, strada Acqualato n.24 (ex. civ.5)

Dati catastali: (Fg. 22) part. 254 sub. 4 cat. A/2 e part. 279 cat. F/1 (area urbana)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	(SCV)
Sub 4 (appartamento A/2 + cantina+soffitta) PS1+P1+P3 Rendita cat. € 570,68 (variazione del 13.05.2024 prot.AP0044169)	(mq.)	(%)	(mq.)
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	129,55	100%	129,55
Balconi (19,61 mq.+ 4,92 mq.+ 11,08 mq.)	36,20	50%	18,10
Cantina al PS1	26,22	30%	7,87
Soffitta/sottotetto al P3	60,84	10%	6,10
quota % su parti comuni (non rilevanti)	n.r.		0,00
Superficie commerciale totale ponderata			mq.161,62



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Civile Abitazione	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Civile Abitazione	0,90
VETUSTÀ - Età circa 50 anni (fabbricato ristrutturato nell'ultimo ventennio)	0,90
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	0,95
Coefficiente globale	0,770

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.250,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.125,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.200,00 per immobili (A/2) - usato recente	€ 1.200,00 x coeff. 0,770 = € 924,00
--	---

Valore catastale: € 71.905,68 **€ 18.871,02** € 65.913,54 (se prima casa **€ 17.298,44**)

Valore medio di mercato sub.4: € 181.822,50 = € 1.125,00 x mq 161,62

Valore stimato sub.4: **€ 149.336,88** = € 924,00 x mq 161,62

*** Unitamente al valore della Particella 279 (F/1 area urbana) di mq. 185,00 stimata ad € 8,00/mq. per un valore complessivo**

€ 1.480,00

Sommano € 150.816,88

Detrazione APE/arr.: € -216,88*

Valore stimato Lotto arr. € 150.600,00*

VALORE STIMATO LOTTO 1 (sub.4 e part.279) € 150.600,00 (euro centocinquantamila seicento/00)

*note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante (-€ 200,00), ed arrotondamenti (-€ 16,88)

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 2

Comune: Porto Sant'Elpidio, strada Acqualato n.24 (ex. civ.5)

Dati catastali: (Fg. 22) part. 254 sub. 14 cat. A/3 e part. 278 terreno seminativo

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	(SCV)
---------------------------------------	-------------------	---------------------	--------------



Sub 14 (appartamento A/3) PT - Rendita cat. € 117,75			
Abitazione (camere, servizi e accessori diretti) H=2,70	59,30	100%	59,30
quota pari % su parti comuni (non rilevanti)	n.r.		0,00
Superficie commerciale totale ponderata			mq.59,30

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Abitazioni di tipo economico	0,95
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Civile Abitazione	0,90
VETUSTÀ - Età circa 50 anni (fabbricato ristrutturato nell'ultimo ventennio)	0,90
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	0,95
Coefficiente globale	0,731

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 1.250,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€1.125,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ . € 1.200,00 per immobili (A/3) - usato recente	€ 1.200,00 x coeff. 0,731 = € 877,20
--	---

Valore catastale:	€ 14.836,50	€13.600,13 (se prima casa)
Valore medio di mercato sub.14:	€ 66.712,50	= € 1.125,00 x mq 59,30
Valore stimato sub.14:	€ 52.017,96	= € 877,20 x mq 59,30
*Part. 278 (corte) terreno seminativo classe 2 (r.d. 2,61 r.a. 3, 13) di mq.505,00 ad		
€ 10,00/mq.	€ 5.050,00	
<u>Sommano</u>	<u>€ 57.067,96</u>	
Detrazione APE/arr.:	€ - 267,96*	
Valore stimato Lotto:	<u>€ 56.800,00*</u>	

VALORE STIMATO LOTTO 2 (sub.14 e part.278) €56.800,00 (euro cinquantaseimilaottocento/00)
--

*note: viene applicata la detrazione per Attestazione Prestazione Energetica, (APE) mancante (-€ 200,00), ed arrotondamenti (-67,96).

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE - LOTTO 3

Comune:	Porto Sant'Elpidio, strada Acqualato n.24 (ex. civ.5)
Dati catastali:	(Fg. 22) part. 254 sub. 6 cat. C/6 e part. 282 terreno seminativo

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	(SCV)
Sub 6 (autorimessa autoveicoli C/6) PT - Rendita cat. € 163,20			
Autorimessa e accessori diretti H media=2,75	84,00	100%	84,00
quota pari a ‰ su parti comuni (non rilevanti)	n.r.		0,00
Superficie commerciale totale ponderata			mq.151,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Autorimessa e ricovero attrezzi agricoli tipo economico	0,80
QUALITÀ DELL'EDIFICIO -- Autorimesse	0.75
VETUSTÀ - Età circa 20 anni	0,90
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,00
Coefficiente globale	0,54

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 530,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023) normale	€ 720,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€. 625,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. €. 600,00 per immobili (C/6) - usato recente	€ 600,00 x coeff. 0,54 = €. 324,00
--	---

Valore catastale:	€. 20.563,20	€.18.849,60 (se prima casa)
Valore medio di mercato sub.6:	€. 52.500,00	= € 625,00 x mq 84,00
Valore stimato sub.6:	€. 27.216,00	= € 324,00 x mq 84,00
**Particella 282, terreno a sem.		
cl. 2 , Rd. €.9,71 di		
mq.1.880,00 ad €.6,00/mq.	€. 11.280,00	
<u>Sommano</u>	<u>€. 38.496,00</u>	
Valore stimato arr.:	<u>€. 38.500,00</u>	

VALORE STIMATO LOTTO 3 (sub.6 e part.282) €.38.500,00 (euro trentottomilacinquecento/00)

*note: viene applicato un arrotondamento di + €. 4,00.

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

La natura degli immobili, consente la divisione in 3 lotti.



LOTTO 1: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 150.600,00

a) *diritti di proprietà 1/1* su Abitazione P1, Cantina S1 e Sottotetto/soffitta P3, descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al **Fg. 22 part. 254 sub. 4 Cat. A/2, cl. 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 155 mq. RC 570,68 (Variazione Catastale AGE.AP. n. 0034234 del 13-05-2024)*,**

confinanti: parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala)

b) *diritti di proprietà 1/1* su Area Urbana- cat. F/1 – (a costituirne corte- giardino pertinenziale all'abitazione) **Fg. 22 part. 279, sup. catastale di mq. 185**

confinanti: strada comunale Acqualato su lato sud/est.

LOTTO 2: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 56.800,00

a) *diritti di proprietà 1/1* su Abitazione PT descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al Fg. 22 part. 254 sub. 14 (ex sub.3) Categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 mq, totale escluse aree scoperte 60 mq, Rendita Euro 117,75,

confinanti: parti comuni su tre lati (BCNC sub.1 – corte e scala)

b) *diritti di proprietà 1/1* su Terreno agricolo (uliveto) identificato al V.C.T. Fg.22 part. 278 della sup. catastale di [are 05 ca 05] qualità seminativo Classe 2 (a costituirne corte pertinenziale all'abitazione).

confinanti: strada comunale Acqualato su lato sud/ovest, p.lla 279 lato Sud/Est oltre a p.lla 282 lato Nord/Ovest di proprietà dell'esecutato.

LOTTO 3: VALORE E PROBABILE PREZZO DI MERCATO € 38.500,00

a) *diritti di proprietà 1/1* su Autorimessa (o ricovero attrezzi) a PT identificato al NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 6 Categoria C/6, classe 1, consistenza 79 mq, superficie catastale totale 84 mq, Rendita Euro 163,20,

confinanti: parti comuni (BCNC **sub1, corte**), su lato Nord/Est con P.lla 281 di altra proprietà Sig. DATO OSCURATO e su lato Nord con P.lla 282 di proprietà dell'esecutato.

b) *diritti di proprietà 1/1* su Terreno agricolo (uliveto) identificato al V.C.T. **Fg.22 part. 282 della sup. catastale di** [are 18 ca 80] qualità seminativo Classe 2;

Confinanti: lato Nord/Ovest con P.lle 460-459, lato Nord/Est con P.lla 144 di altra proprietà, a lato Nord/Est con P.lla 281 di altra proprietà Sig. DATO OSCURATO



TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 245.900,00

11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (si allega attestato), come emerso dallo stato dei luoghi, oltre al certificato di residenza reperito, **i Lotti risultano così occupati:**

Circa il LOTTO 1

Abitazione P1, Cantina S1 e Sottotetto/soffitta P3, descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al Fg. 22 part. 254 sub. 4, risulta occupato dal nucleo familiare del DATO OSCURATO nella disponibilità in qualità di comodatario.

Sussiste contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 05 agosto 2014 tra Sig. DATO OSCURATO e Sig. DATO OSCURATO **che non risulta essere stato registrato presso ADE**.

Circa il LOTTO 2

Abitazione PT descritta al NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al Fg. 22 part. 254 sub. 14 (ex.sub.3) risulta abitato dall'esecutato Sig. DATO OSCURATO e dalla moglie Sig.ra DATO OSCURATO **Circa il LOTTO 3**

Autorimessa (o ricovero attrezzi) a PT identificato al NCEU Fg. 22 part. 254 sub. 6, risulta essere nella disponibilità dell'esecutato ed utilizzato altresì dal figlio DATO OSCURATO

Sintesi: In riferimento all'anagrafe del Comune di Porto Sant'Elpidio, gli immobili oggetto di esecuzione risultano in uso ed occupati dalla ditta eseguita e dalla famiglia di origine.

Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015



(Allegato 11) Attestazione Agenzia delle Entrate circa contratti di affitto; contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze

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

In seguito a verifica nei competenti uffici, si evidenzia che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

E mediante quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Milena Palmisano, per eventuali chiarimenti.

Fermo, li 24/06/2024

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi



**RELAZIONE DEL C.T.U NEL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2021**

ALLEGATI:

- (Allegato 1) Verbale di sopralluogo e misurazioni*
- (Allegato 2) Integrazione visura ipotecaria al 05.03.2024; Nota Iscr.671/2023 (rinn. ipot. 2003);*
- (Allegato 3) Certificato cumulativo residenza/stato di famiglia/estratto atto matrimonio;*
- (Allegato 4) Atto originario Walter Fileni e Atto divisione Alfonso Rossi*
- (Allegato 5) Estratto di Mappa, planimetrie ed elenco sub.*
- (Allegato 6) Certificati Catastali storici aggiornati.*
- (Allegato 7) Documentazione Fotografica*
- (Allegato 8) titoli abilitativi (documenti urbanistici reperiti dagli archivi Comunali)*
- (Allegato 9) Certificato di Destinazione Urbanistica e zonizzazione*
- (Allegato 10) Quotazioni OMI*
- (Allegato 11) Attestazione Agenzia delle Entrate (insussistenza contratto di comodato d'uso gratuito);*
- (Allegato 12) CHECK List (custode);*
- (Allegato 13) Breve riepilogo dei lotti;*
- (Allegato 14) Privacy della Relazione CTU;*
- (Allegato 15) Foglio Riassuntivo Beni Periziati;*
- (Allegato 16) Attestazione invio perizia creditore e debitore;*
- (Allegato 17) Parcella Ctu e nota spese*

Fermo, li 24/06/2024

il C.T.U. : Geom. Gianfranco Lattanzi



**Geom. Gianfranco Lattanzi - Via G. Leti 84 – 63900 Fermo (FM)
tel.333.2366015**

