

TRIBUNALE DI FERMO
Sezione esecuzioni immobiliari

R.G. N° 204/2015 Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott.sa Giorgia Cecchini

C.T.U.

Dott. Agr. Giampaolo Olivieri

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) Premessa.....	pag 3
2) Acquisizione della documentazione.....	pag 3
3) Risposta ai quesiti.....	pag 3
3.1) Controllo preliminare.....	pag 3
3.2) Risposta al quesito 1.....	pag 5
3.3) Risposta al quesito 2.....	pag 13
3.4) Risposta al quesito 3.....	pag 14
3.5) Risposta al quesito 4.....	pag 15
3.6) Risposta al quesito 5.....	pag 21
3.7) Risposta al quesito 6.....	pag 21
3.8) Risposta al quesito 7.....	pag 24
3.9) Risposta al quesito.....	pag 26
3.10) Risposta al quesito 9.....	pag 32
3.10 a) LOTTO 1.....	pag 33
3.10 b) LOTTO 2.....	pag 34
3.10 c) LOTTO 3.....	pag 35
3.10 d) LOTTO 4.....	pag 37
3.10 e) LOTTO 5.....	pag 38
3.10 f) LOTTO 6.....	pag 39
3.10 g) LOTTO 7.....	pag 40
3.10 h) LOTTO 8.....	pag 40
3.10 i) LOTTO 9.....	pag 41
3.10 l) LOTTO 10.....	pag 42
3.10 m) LOTTO 11.....	pag 44
3.10 n) LOTTO 12.....	pag 46
3.10 o) LOTTO 13.....	pag 46
3.10 p) LOTTO 14.....	pag 49
3.11) Risposta al quesito 10.....	pag 51
3.12) Risposta al quesito 11.....	pag 57

3.13) Risposta al quesito 12.....	pag 59
3.14) Risposta al quesito 13.....	pag 59
3.15) Risposta al quesito 14.....	pag 59
3.16) Risposta al quesito 15.....	pag 66
3.17) Risposta al quesito 16.....	pag 66
4) Conclusioni.....	pag 66

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Agr. Giampaolo Olivieri, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche, con il N° 230 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Fermo, con studio a Porto Sant'Elpidio (FM), in Strada San Filippo 14, nel corso dell'udienza del 22/12/2021 veniva nominato dalla Dott.ssa [REDACTED], Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo, quale esperto per la stima dei beni nel procedimento N° 204/2015 Esec. Imm.

In data 02/01/2022, presso la cancelleria del Tribunale di Fermo, lo scrivente, accettato l'incarico, e prestato il giuramento di rito, ha dato inizio alle operazioni peritali.

Nel corso della presente relazione verranno risposti, in maniera dettagliata, i quesiti del Giudice attenendosi alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per il C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile e si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva ad eseguire sopralluoghi, presso gli immobili da stimare, ed a reperire la necessaria documentazione, presso vari uffici pubblici, come di seguito meglio specificato.

2. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto provvedeva a scaricare tutta la documentazione presente nel fascicolo, ad effettuare visura catastale dell'immobile e visura ipotecaria dell'esecutato. Lo scrivente ha provveduto a chiedere, inoltre documentazione all'Agenzia delle Entrate circa i contratti di affitto insistenti sugli immobili e ad acquisire tutta la documentazione presente presso l'ufficio urbanistica del Comuni di Porto Sant'Elpidio e Fermo inerente gli immobili pignorati.

Sono stati fatti sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima per verificarne la corrispondenza con le autorizzazioni a costruire, lo stato di conservazione, la presenza di finiture di pregio ed altre caratteristiche necessarie per la determinazione del suo valore.

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. CONTROLLO PRELIMINARE

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a

ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Il fascicolo dell'esecuzione immobiliare risulta completo degli atti indicati dall'articolo 567 secondo comma del c.p.c.

Dagli atti presenti nel fascicolo emerge che il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo, depositato in data 8/1/2016. Tale certificato soddisfa i quesiti posti dal Giudice. Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di società in liquidazione.

3.2 QUESITO 1)

..Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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;*

L'oggetto del pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà (1/1) su una serie di immobili ubicati nei comuni di Porto Sant'Elpidio, Fermo e Sant'Elpidio a Mare come di seguito riepilogato:

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

COMUNE	INDIRIZZO	FG	PT	SUB	CAT	CONSIG.	DESTINAZIONE D'USO
P.S.ELPIDIO	VIA MONTI DELLA LAGA N. 6	13	981	11	C/6	17 MQ	AUTORIMESSA
P.S.ELPIDIO	VIA MONTI DELLA LAGA N. 6	13	981	24	A/2	4 VANI	APPARTAMENTO
P.S.ELPIDIO	VIA CAVOUR N. 5	8	47	1	A/10	5,5 VANI	UFFICI
P.S.ELPIDIO	VIA CARDUCCI N.67	20	670	16	C/2	3 MQ	DEPOSITO
P.S.ELPIDIO	VIA CARDUCCI N.67	20	670	18	C/2	6 MQ	DEPOSITO
P.S.ELPIDIO	VIA CARDUCCI N.67	20	670	19	C/2	3 MQ	DEPOSITO
P.S.ELPIDIO	VIA BATTISTI N. 161	20	665	16	C/6	14 MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
P.S.ELPIDIO	VIA BATTISTI N. 161	20	665	17	C/6	13 MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
P.S.ELPIDIO	VIA BATTISTI N. 161	20	665	19	C/6	12 MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
P.S.ELPIDIO	VIA EMILIA N. 84*	8	497	5	C/1	156 MQ	LOCALE COMMERCIALE
P.S.ELPIDIO	VIA EMILIA N. 84	8	497	9	A/2	4 VANI	APPARTAMENTO
P.S.ELPIDIO	VIA EMILIA N. 84	8	497	14	C/6	16 MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
P.S.ELPIDIO	VIA EMILIA N. 84*	8	497	15	C/6	28 MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
S.ELPIDIO A MARE**	VIA VECCHIA PORTO	61	252			3 ARE	TERRENO
S.ELPIDIO A MARE**	VIA VECCHIA PORTO	61	256			27 ARE 55 C.ARE	TERRENO
FERMO	LOC. PALUDI DI FERMO	2	233	3***	C/2	149 MQ	MAGAZZINO
FERMO	LOC. PALUDI DI FERMO	2	233	4	C/2	274 MQ	MAGAZZINO
FERMO	LOC. PALUDI DI FERMO	2	233	5	C/2	40 MQ	MAGAZZINO

* CON INGRESSO SU VIA BELVEDERE

** CATASTO TERRENI

***LA PARTICELLA 233 SUB 3 DEL FOGLIO 2 COMUNE DI FERMO È STATA SOPPRESSA (Variazione in soppressione del 03/06/2021, prot.n. AP0033967, in atti dal 04/06/2021 - VARIAZIONE - FRAZIONAM E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.15479.1/2021) ORIGINANDO I SUB 6 E SUB 7

Nel loro complesso i cespiti pignorati si possono dividere in **14 lotti**, di seguito elencati e sinteticamente descritti, con dati catastali e confini

LOTTO 1: Autorimessa posta al primo piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 11.

La palazzina su cui insiste il cespite confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD	P. S. ELPIDIO FG 13 PT 675	[REDACTED]
EST, SUD, OVEST	P. S. ELPIDIO FG 13 PT 666 E 670	COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO CF: 81003650447

All'interno della palazzina i confini sono:

AUTORIMESSA P. S. ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA N. 6 P S1 FG 13 PT 981 SUB 11			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
13	981	12	[REDACTED]
13	981	10	[REDACTED]
13	981	2	BCNC

- LOTTO 2: appartamento posto al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 24.**

La palazzina su cui insiste il cespite confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD	P.S. ELPIDIO FG 13 PT 675	[REDACTED]
EST, SUD, OVEST	P.S. ELPIDIO FG 13 PT 666 E 670	COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO CF: 81003650447

All'interno della palazzina i confini sono:

UNITA' IMMOBILIARE P.S. ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA N. 6 P 1 FG 13 PT 981 SUB 24			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
13	981	25	[REDACTED]
13	981	21	BCNC

- LOTTO 3: uffici posti al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Cavour n. 5 censito al catasto urbano con il foglio 8 particella 47 sub 1. La palazzina su cui insiste l'immobile confina:**

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD-OVEST	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 1079 E 983	[REDACTED]
OVEST	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 1077	[REDACTED]
OVEST	P.S. ELPIDIO FG 8 PT PT 1533	ALTRO CONDOMINIO
SUD EST	VIE PUBBLICHE	

All'interno della palazzina i confini sono:

UNITA' IMMOBILIARE P.S. ELPIDIO VIA CAVOUR 5 P 1 FG 8 PT 47 SUB 1			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
8	47	2	[REDACTED] [REDACTED]

Oltre a BCNC

- LOTTO 4: locale ad uso deposito posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 16.**

La palazzina su cui insistono i cespiti confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD	VIE PUBBLICHE	
EST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 517	ALTRO CONDOMINIO
OVEST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 515	ALTRO CONDOMINIO
SUD	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 167	[REDACTED] [REDACTED]

All'interno della palazzina i confini sono:

DEPOSITO P.S. ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67 P S1 FG 20 PT 670 SUB 16			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
20	670	1	BCNC

- LOTTO 5: locale ad uso deposito posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 18.**

La palazzina su cui insistono i cespiti confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD	VIE PUBBLICHE	
EST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 517	ALTRO CONDOMINIO
OVEST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 515	ALTRO CONDOMINIO
SUD	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 167	[REDACTED] [REDACTED]

All'interno della palazzina i confini sono:

DEPOSITO P.S. ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67 P S1 FG 20 PT 670 SUB 18			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
20	670	1	BCNC
20	670	6	[REDACTED] [REDACTED]
20	670	13	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
20	670	17	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
20	670	19	[REDACTED]

- LOTTO 6: locale ad uso deposito posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 19.**

La palazzina su cui insistono i cespiti confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD	VIE PUBBLICHE	
EST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 517	ALTRO CONDOMINIO
OVEST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT PT 515	ALTRO CONDOMINIO
SUD	P.S. ELPIDIO FG 8 PT PT 167	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

All'interno della palazzina i confini sono:

DEPOSITO P.S. ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67 P S1 FG 20 PT 670 SUB 19			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
20	670	1	BCNC
20	670	6	[REDACTED] [REDACTED]
20	670	21	[REDACTED]

- LOTTO 7: posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 16.**

La palazzina esternamente confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
OVEST- EST	VIE PUBBLICHE	
NORD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 336	ALTRO CONDOMINIO
SUD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 33 E 36	ALTRO CONDOMINIO

Il posto auto scoperto confina:

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA CESARE BATTISTI N. 161 FG 20 PT 665 SUB 16		
LATO	CONFINI	INTESTATARI
OVEST	VIE PUBBLICHE	
NORD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665 SUB 17	
SUD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT PT 33 E 36	ALTRO CONDOMINIO
EST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665	

- LOTTO 8: posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 17.**

La palazzina esternamente confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
OVEST- EST	VIE PUBBLICHE	
NORD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 336	ALTRO CONDOMINIO
SUD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 33 E 36	ALTRO CONDOMINIO

Il posto auto scoperto confina:

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA CESARE BATTISTI N. 161 FG 20 PT 665 SUB 17		
LATO	CONFINI	INTESTATARI
OVEST	VIE PUBBLICHE	
NORD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665	
SUD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665 SUB 16	
EST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665	CONDOMINIO S. FRANCESCO

- LOTTO 9: posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n.161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 19.**

La palazzina esternamente confina:

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

LATO	CONFINI	INTESTATARI
OVEST- EST	VIE PUBBLICHE	
NORD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 336	ALTRO CONDOMINIO
SUD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 33 E 36	ALTRO CONDOMINIO

Il posto auto scoperto confina:

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA CESARE BATTISTI N. 161 FG 20 PT 665 SUB 19		
LATO	CONFINI	INTESTATARI
OVEST	VIE PUBBLICHE	
NORD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665 SUB 20	[REDACTED]
SUD	P.S. ELPIDIO FG 20 PT PT 665 SUB 18	[REDACTED]
EST	P.S. ELPIDIO FG 20 PT 665	[REDACTED]

- LOTTO 10: locale commerciale comprensivo di corte esterna ubicato al piano terra di una palazzina a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 (con ingresso su Via Belvedere) catastalmente identificati dal foglio 8, particella 497, sub 5 e 15.**

La palazzina su cui insistono i cespiti confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD-OVEST	VIE PUBBLICHE	
EST	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 64	[REDACTED]
SUD	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 498	ALTRO CONDOMINIO

All'interno della palazzina i confini sono:

LOCALE COMMERCIALE CON PIAZZALE ESTERNO P.S. ELPIDIO VIA BELVEDERE FG 8 PT 497 SUB 5 e 15			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
8	497	4	BCNC
8	497	11	[REDACTED]
8	497	12	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
8	497	13	[REDACTED]
8	497	14	[REDACTED]

- LOTTO 11: appartamento porto al piano secondo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84, catastalmente identificato dal foglio 8, particella 497, sub 9.**

La palazzina su cui insistono i cespiti confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD-OVEST	VIE PUBBLICHE	
EST	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 64	[REDACTED] [REDACTED]
SUD	P.S. ELPIDIO FG 8 PT PT 498	ALTRO CONDOMINIO

All'interno della palazzina i confini sono:

APPARTAMENTO P 2 P.S. ELPIDIO VIA EMILIA N. 84 FG 8 PT 497 SUB 9			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
8	497	4	BCNC
8	497	8	[REDACTED]
8	497	10	[REDACTED] [REDACTED]

- LOTTO 12: posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 censito al catasto urbano al foglio 8, particella 497 sub 14.**

La palazzina su cui insistono i cespiti confina:

LATO	CONFINI	INTESTATARI
NORD-OVEST	VIE PUBBLICHE	
EST	P.S. ELPIDIO FG 8 PT 64	[REDACTED] [REDACTED]
SUD	P.S. ELPIDIO FG 8 PT PT 498	ALTRO CONDOMINIO

All'interno della palazzina i confini sono:

POSTO AUTO SCOPERTO P.S. ELPIDIO VIA EMILIA N. 84 FG 8 PT 497 SUB 9			
FOGLIO	PART.	SUB	INTESTATARIO/I
8	497	4	BCNC
8	497	5	[REDACTED]

- LOTTO 13: appezzamento di terreno ubicato a Sant'Elpidio a Mare di 3.055 mq catastalmente identificato dal foglio 61, particelle 252 e 256.**

I confini del fondo sono:

TERRENO UBICATO A SANT'ELPIDIO A MARE VIA VECCHIA PORTO FG 61 PT 252 E 256		
LATO	CONFINI	INTESTATARIO/I
NORD	SANT'ELPIDIO A MARE FG 61 PT 190 E 259	[REDACTED]
EST	SANT'ELPIDIO A MARE FG 61 PT 254	[REDACTED] [REDACTED]
SUD	SANT'ELPIDIO A MARE FG 61 PT 253 E 257	[REDACTED]
OVEST	SANT'ELPIDIO A MARE FG 61 PT 189	[REDACTED]
OVEST	SANT'ELPIDIO A MARE FG 61 PT 528	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

- LOTTO 14: immobili costruiti in aderenza ad uso uffici, abitazione custode e deposito ubicati a Fermo in contrada Paludi censiti al catasto urbano al foglio 2, particella 233 sub 4, 5, 6 e 7 (questi ultimi originati dalla soppressione del sub 3). I quattro fabbricati costruiti in aderenza che di fatto costituiscono un unico corpo intercluso all'interno della particella 233 sub 1 sempre del foglio 2 attualmente intestata a [REDACTED].**

3.3 QUESITO 2)

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

I beni oggetto della seguente perizia, divisibili in **14 lotti**, sono rappresentati dai diritti di piena proprietà sui beni di seguito elencati e brevemente descritti:

LOTTO	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	BREVE DESCRIZIONE
1	PORTO SANT'ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA N. 6	FG. 13, PT. 981 SUB 11 CAT. C/6	AUTORIMESSA AL PRIMO PIANO INTERRATO
2	PORTO SANT'ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA N. 6	FG. 13, PT. 981 SUB 24 CAT. A/2	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
3	PORTO SANT'ELPIDIO VIA CAVOUR N. 5	FG. 8, PT 47 SUB 1 CAT A/10	UFFICI AL PIANO PRIMO
4	P.S.ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67	FG 20, PT 670 SUB 16 CAT. C/2	DEPOSITO PIANO INTERRATO
5	P.S.ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67	FG 20, PT 670 SUB 18 CAT. C/2	DEPOSITO PIANO INTERRATO
6	P.S.ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67	FG 20, PT 670 SUB 19 CAT. C/2	DEPOSITO PIANO INTERRATO
7	P.S.ELPIDIO VIA BATTISTI N. 161	FG. 20 PT 665 SUB 16 CAT C/6	POSTO AUTO SCOPERTO
8	P.S.ELPIDIO VIA BATTISTI N. 161	FG. 20 PT 665 SUB 17 CAT C/6	POSTO AUTO SCOPERTO

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

9	P.S.ELPIDIO VIA BATTISTI N. 161	FG. 20 PT 665 SUB 19 CAT C/6	POSTO AUTO SCOPERTO
10	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA N. 84*	FG 8, PT 497 SUB 5 CAT C/1 + FG 8 PT 497 SUB 15 CAT. C/6	LOCALE COMMERCIALE + CORTE ESTERNA
11	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA N. 84	FG 8, PT 497 SUB 9 CAT A/2	APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO
12	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA N. 84	FG 8, PT 497 SUB 14 CAT C/6	POSTO AUTO SCOPERTO
13	S.ELPIDIO A MARE VIA VECCHIA PORTO	FG 61, PT 252, PT 256	TERRENO
14	FERMO PALUDI DI FERMO	FG 2, PT 233 SUB 4, 5 (CAT C/2), 6 (CAT A/3) E 7 (CAT. A/10)	MAGAZZINO/ABITAZIONE CUSTODE E UFFICI

* INGRESSO SU VIA BELVEDERE

I beni pignorati si prestano ad essere suddivisi in 14 lotti.

La vendita dei beni, oggetto della seguente esecuzione immobiliare, rientra nelle disposizioni del comma 8 bis dell'art. 10 del DPR 633/1972 e successive modifiche ed integrazioni, pertanto è esente d'IVA.

3.4 QUESITO 3)

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

LOTTO 1 E LOTTO 2

Le unità immobiliari che costituiscono i LOTTI 1 e 2 sono poste al piano primo e S 1 di un fabbricato di nuova costruzione a destinazione prevalentemente residenziale, la cui ultimazione risale alla data del 07.04.2010, indicata della richiesta di abitabilità presentata in data 21.04.2010.

LOTTO 3

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 3 è posta al piano primo di un immobile a destinazione commerciale/residenziale, la cui realizzazione risale alla fine degli anni 70, inizi anni 80, come da titoli abilitativi ed abitabilità elencati al punto 3.5.

LOTTO 4, LOTTO 5 E LOTTO 6

Dalla lettura degli atti depositati, in particolare dalla comunicazione di fine lavori presentata in data 12.07.2000, l'intero fabbricato all'interno del quale sono ubicate le tre U.I. che costituiscono i LOTTI 4, 5 e 6, risulta ultimato in data 03.07.2000.

LOTTO 7, LOTTO 8 E LOTTO 9

Trattasi di spazi esterni non coperti posizionati sulla corte di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, costituenti standard a parcheggio della costruzione, la cui realizzazione è iniziata nell'anno 1998 ed ultimata in data 05.07.1999 come risulta dalla dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata al Comune di Porto Sant'Elpidio.

LOTTO 10, LOTTO 11 E LOTTO 12

Le unità immobiliari che rappresentano i LOTTI 10, 11 e 12 sono poste ai piani S1, terra e secondo di un immobile interessato da lavori di totale ristrutturazione realizzati nell'anno 2010.

L'impianto edilizio dell'immobile preesistente ai lavori di cui sopra, costituito da due soli livelli fuori terra, risale all'anno 1969.

LOTTO 13

Trattasi di terreno privo di edifici.

LOTTO 14

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 14, identificati catastalmente con i subalterni originari 3, 4 e 5 della particella 233 del Foglio 2 vennero realizzati in assenza di titolo abilitativo agli inizi degli anni 90 come locali di deposito attinenti attività produttiva di movimentazione e lavorazione di inerti svolta all'interno dell'ampia corte di pertinenza, successivamente regolarizzati mediante presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

3.5 QUESITO 4)

.. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza edilizia 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'art. 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 è stata presentata, lo stato del procedimento, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;

LOTTO 1 E LOTTO 2

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni identificati come LOTTO 1 e LOTTO 2, risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 725 del 13.11.2006 rilasciato alla ditta [REDACTED], relativo alla costruzione di due edifici residenziali posti in aderenza all'interno dei lotti n. 3 e 4 del P.L. APR19;
- Permesso di Costruire n. 1076 del 24.07.2008 rilasciato alla medesima ditta, relativo a varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 21.04.2010 prot. 13824.

Dal rilievo planovolumetrico effettuato alle unità immobiliari in questione non sono emerse difformità tali da necessitare della loro regolarizzazione.

In particolare, all'appartamento sono stati rilevati n. 3 gradini in luogo dei due autorizzati delle piccole scalinate esterne che conducono al balcone rialzato posto in aderenza alla parete sud dello stesso, mentre all'autorimessa una altezza utile netta pari a ml 2.37 in luogo di ml 2.40 autorizzati.

Tali differenze, in relazione al disposto dell'art. 34 bis comma 1 e 2 del D.p.R. 380/01:

Comma 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Comma 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

sono di entità tale da non comportare violazione della disciplina urbanistica vigente e senza pregiudicarne la loro abitabilità, e non costituiscono quindi alcuna difformità rispetto a quanto autorizzato.

LOTTO 3

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato il bene che costituisce il LOTTO 3, risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 92 del 05.07.1977 rilasciata al sig. [REDACTED], relativa alla costruzione di un nuovo edificio;
- Concessione Edilizia n. 818 del 31.01.1980 rilasciata al sig. [REDACTED], relativa a lavori di ampliamento e sopraelevazione;
- Concessione Edilizia n. 1496 del 07.08.1982 rilasciata alla soc. [REDACTED], relativa alla voltura delle concessioni rilasciate;
- Concessione Edilizia n. 1799 del 07.11.1983 rilasciata alla soc. [REDACTED], relativa alla costruzione di locali interrati e di una cabina Enel all'interno del lotto;
- Concessione Edilizia n. 1803 del 14.11.1983 rilasciata alla soc. [REDACTED], relativa alla variazione dell'ubicazione della cabina Enel;
- Richiesta di abitabilità (riferita all'unità immobiliare in oggetto) presentata in data 22.04.1983 prot. 5191, rilasciata in data 24.09.1983.

Dal rilievo planovolumetrico effettuato all'unità immobiliare posta al piano primo oggetto della presente perizia, sono state rilevate rispetto all'ultima planimetria di riferimento autorizzata, delle variazioni alla distribuzione interna dei vani. Tali variazioni risultano correttamente rappresentate nella planimetria catastale agli atti, depositata in data 27.07.1983.

In relazione al disposto dell'art. 9 bis della L.R. 20.04.2015 n. 14 che in sintesi riconduce a semplici tolleranze costruttive (non costituenti quindi difformità) ...” *le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge*” ..., si è dell'avviso che le variazioni interne rilevate all'U.I., sebbene risalenti alla sua costruzione originaria (come dimostrato dalla loro rappresentazione catastale) alla quale è stata rilasciata l'abitabilità, non possono essere ricondotte a tolleranze costruttive in quanto l'abitabilità è stata rilasciata senza la verifica del personale tecnico del comune che ne attestava la sua conformità ai progetti autorizzati.

Le stesse sono pertanto da intendersi come varianti non comunicate prima della comunicazione di fine lavori e rilascio dell'abitabilità, per le quali vanno applicate le relative sanzioni previste dal D.P.R. 380/01.

Nel caso in questione, trattasi di variazioni interne conformi alla disciplina urbanistica vigente soggette a SCIA ai sensi dell'art. 232 comma 2 del D.P.R. 380/01, per le quali trovano applicazione le sanzioni amministrative previste al comma 1 dell'art. 37 del medesimo D.P.R. determinata nella misura minima in relazione alla loro modesta entità.

La loro regolarizzazione è condizionata alla presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 ad un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni, pari a:

1. Oneri e sanzioni:

Sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 1 e 4 del D.P.R. 380/01 relativa alla presentazione della SCIA edilizia	€ 516,00
Diritti di segreteria per la presentazione della SCIA	€ 100,00
Totale spese	€ 616,00

2. Spese tecniche

Spese tecniche inerenti:

Presentazione della SCIA edilizia, comprensiva di modulistica, elaborato grafico, relazione tecnica e documentazione fotografica	€ 850,00
A corpo	+ IVA
IVA 22%	€ 187,00
Totale generale	€ 1.653,00

LOTTO 4, LOTTO 5 e LOTTO 6

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto della presente perizia, risulta di nuova costruzione e legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4962 del 02.10.1998 rilasciata alla ditta [REDACTED] l., relativa alla costruzione di un nuovo edificio residenziale;
- Concessione Edilizia n. 5342 del 24.03.2000 rilasciata alla medesima ditta, relativa a varianti in corso d'opera;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10.06.2000 prot. 14993 sempre dalla ditta [REDACTED] l., relativa a varianti in corso d'opera
- Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 22.07.2000 prot. 18045 e successiva integrazione del 11.08.2000 prot. 21008.

Dalla lettura degli atti depositati, in particolare dalla comunicazione di fine lavori presentata in data 12.07.2000, l'intero fabbricato all'interno del quale sono ubicate le tre U.I. che costituiscono i LOTTI 4, 5 e 6, risulta ultimato in data 03.07.2000.

Dal rilievo planovolumetrico effettuato alle unità immobiliari in questione, si rileva che:

- risultano modeste variazioni all'altezza interna dell'intero piano ed alle dimensioni planimetriche delle unità identificate con i subalterni 18 e 19.

Tali variazioni, in relazione al disposto dell'art. 34 bis colli 1 e 2 del D.p.R. 380/01 di seguito riportato:

Comma 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Comma 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

possono ritenersi di entità tale da non comportare violazione della disciplina urbanistica vigente e senza pregiudicarne la loro abitabilità, e non costituiscono quindi alcuna difformità rispetto a quanto autorizzato.

- All'unità immobiliare identificata con il subalterno 16 (LOTTO 4) è stata rilevata una diversa conformazione planimetrica, non rettangolare come previsto nei progetti autorizzati e nella planimetria catastale, bensì con una

rientranza all'angolo sud/ovest che ha determinato una modifica della sagoma planimetrica con una diminuzione della sua superficie a vantaggio dello spazio attiguo destinato all'accesso e passaggio di uso comune.

Tale modificazione costituisce variante apportata al progetto autorizzato, non dichiarata prima della comunicazione di fine lavori, la quale necessita di essere regolarizzata sia dal lato urbanistico che catastale.

La sua regolarizzazione necessita quindi della presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, in considerazione della sua conformità dal punto di vista edilizio alle norme urbanistiche vigenti, con conseguente pagamento della sanzione amministrativa prevista, determinata nella misura minima.

Dal punto di vista catastale la planimetria va aggiornata con l'esatta conformazione planimetrica e costituzione per lo spazio residuo conseguente la sua riduzione, di un ulteriore subalterno da destinare a spazio comune in aggiunta a quello già esistente identificato con il subalterno 1.

Quanto sopra, ad un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni, pari a:

- Oneri e sanzioni:

Sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 3880/01 determinata nella misura minima, da allegare alla S.C.I.A. in sanatoria	€ 516,00
Diritti di segreteria per la presentazione della S.C.I.A.	€ 100,00
Diritti per presentazione della variazione catastale finalizzata all'aggiornamento della planimetria (n. 2 subalterni da costituire)	€ 100,00
Totale spese	€ 716,00

- Spese tecniche

Spese tecniche inerenti:

Presentazione della S.C.I.A. edilizia, comprensiva di modulistica, elaborato grafico, relazione tecnica e documentazione fotografica	€ 1000,00
A corpo	+ IVA
Presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA, comprensiva di modulistica e planimetria	€ 800,00
A corpo	+IVA
Totale	€ 1.800,00
IVA 22%	€ 396,00
Totale spese tecniche	€ 2.196,00
Totale generale	€ 2.912,00

LOTTO 7, LOTTO 8 e LOTTO 9

Trattasi di spazi esterni non coperti posizionati sulla corte di pertinenza del fabbricato residenziale esistente, costituenti standard a parcheggio della costruzione, la cui realizzazione è iniziata nell'anno 1998 ed ultimata in data 05.07.1999

come risulta dalla dichiarazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata al Comune di Porto Sant'Elpidio. Si può pertanto affermare che la loro realizzazione risale all'anno 1999.

Essi venivano rappresentati nelle planimetrie allegate ai seguenti titoli abilitativi rilasciati per la costruzione del fabbricato:

- Concessione Edilizia n. 4701 del 13.08.1998 rilasciata alla ditta [REDACTED], relativa alla costruzione di un nuovo edificio residenziale;
- Concessione Edilizia n. 4893 del 04.08.1998 rilasciata alla ditta [REDACTED], relativa a varianti in corso d'opera;
- Concessione Edilizia n. 5190 del 05.07.1999 rilasciata alla ditta [REDACTED], relativa a varianti in corso d'opera;
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 06.07.1999 prot. 13695 sempre dalla ditta allora proprietaria [REDACTED]

Da un sopralluogo effettuato è stata riscontrata all'interno della corte esterna accessibile direttamente dalla via pubblica Cesare Battisti l'esistenza dei posti auto in quantità rispondente a quelli previsti nei progetti autorizzati.

I Posti auto identificati catastalmente con i subalterni 16, 17 e 19 risultano ben riconoscibili nella loro posizione in quanto delimitati da apposita segnaletica a terra. Essi risultano pavimentati con asfalto che versa in buono stato di manutenzione e le loro dimensioni determinate dalla segnaletica visibile, risultano non inferiori a quelle autorizzate.

LOTTO 10, LOTTO 11 e LOTTO 12

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni che costituiscono il LOTTO 10, 11 e 12, risulta legittimato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 1102 rilasciata in data 15.01.1968 ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];
- Licenza di Costruzione n. 1241 rilasciata in data 06.04.1968 ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];
- Autorizzazione di abitabilità alle sopra menzionate Licenze rilasciata in data 22.11.1969, che legittimava la costruzione originaria costituita da un piano terra destinato a parcheggio ed un piano primo abitativo
- Permesso di costruire n. 1321 del 30.04.2009 rilasciato alla ditta [REDACTED] relativo a lavori di ristrutturazione totale con sopraelevazione del fabbricato esistente;
- Permesso di costruire n. 1515 del 13.10.2010 rilasciato alla ditta [REDACTED], relativo a lavori di varianti ai lavori di ristrutturazione e sopraelevazione autorizzati;
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 09.11.2010 prot. 33869 (relativa ai sub. 14 e 15);
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità presentata in data 04.10.2011 prot. 26616 (relativa ai sub. 5 e 9);

Dal rilievo planovolumetrico effettuato alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono state rilevate rispetto all'ultima planimetria di riferimento autorizzata, le seguenti variazioni:

Unità commerciale al piano terra (LOTTO 10)

L'unità commerciale identificata catastalmente con il sub. 5, oltre alla superficie tamponata include anche degli spazi esterni verso il lato nord (prospiciente via Belvedere) ed il lato sud. Di fatto detta unità presenta accesso anche da uno spazio esterno verso il lato est prospiciente con via Belvedere, identificato catastalmente con il subalterno 15.

Gli spazi tamponati risultano pressoché rispondenti ai parametri planivolumetrici del progetto autorizzato, salvo modeste variazioni alle dimensioni dei pilastri interni, dell'altezza interna, delle dimensioni del ripostiglio-sottoscala e dello spessore delle pareti perimetrali rivestite all'esterno con cappotto termico, le quali non costituiscono difformità edilizie ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 34 bis commi 1 e 2 del D.p.R. 380/01.

Lo spazio esterno posto in aderenza alla parete nord del locale direttamente confinante con via Belvedere, nei progetti autorizzati veniva indicato come parcheggio con accesso carrabile dalla citata via e costituiva parte degli spazi computati per la verifica dello standard prescritto dagli articoli 9 e 10 delle N.d.A. del P.R.G.

Detto spazio è risultato privo di accesso carrabile e delimitato sui lati liberi da recinzione continua in muratura con sovrastante inferriata. È stato realizzato un solo l'accesso pedonale posto nella mezzeria della recinzione verso lato stradale della larghezza di ml 1.20 circa che presenta n. 2 gradini all'interno per il superamento del dislivello in tale punto tra il marciapiede ed il piano di calpestio intero.

All'angolo nord ovest all'incrocio tra le vie Belvedere ed Emilia, parte della corte risulta occupata da nicchie in muratura della profondità di cm 57 e lunghezza di ml 2.90 verso via Belvedere e ml 3.00 verso via Emilia, all'interno delle quali risultano collocati gli allacci ed i contatori delle utenze domestiche.

Per l'eliminazione dello spazio a parcheggio non sussistono le condizioni per la sua regolarizzazione ed il mantenimento di quanto realizzato, avendo eliminato uno spazio a costituente standard in tal senso dalle norme del PRG, necessario per l'attuazione del progetto di recupero autorizzato con P.d.C. n. 1231/2009 e successivo di variante n. 1515/2010.

Per il LOTTO 10, pertanto va ripristinato lo stato autorizzato mediante abbattimento di parte della recinzione per acconsentire l'accesso carrabile per l'uso della stessa a parcheggio.

Unità residenziale al piano secondo (LOTTO 11)

All'appartamento posto al piano secondo dell'immobile identificato catastalmente con il subalterno 9, risultano realizzate variazioni alla distribuzione interna consistenti nella divisione della zona giorno in due ambienti: il primo subito dopo l'ingresso della superficie utile di mq 11.81 ed il secondo ad est della superficie utile di mq 10.48.

Detti ambienti così come strutturati, sebbene con la parete comune che presenta uno spazio comunicante non tamponato di ampiezza pari a ml 1.05, costituiscono di fatto due distinti "vani" ai sensi del disposto dell'art. 13 comma dd) punto 1 del vigente regolamento edilizio.

Da una analisi delle loro caratteristiche tipologiche e dimensionali si deduce che:

- Il primo non presenta i requisiti di abitabilità in quanto privo di aereazione ed illuminazione naturale;
- il secondo quale unico ambiente rimasto della zona giorno dell'appartamento presenta una superficie utile netta di mq 10.48.

Alla luce delle variazioni apportate, l'appartamento risulta in contrasto con il disposto dell'art. 2 del D.M. 05.07.1975 in quanto presenta l'unico vano abitabile da destinare a zona giorno con superficie inferiore a mq 14, è necessario, quindi per esso il ripristino dello stato autorizzato al fine di renderlo dal punto di vista dimensionale conforme alla normativa igienico sanitaria ed urbanistica vigente, previo la demolizione del muro che separa i due ambienti.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che le difformità rilevate all'unità commerciale al piano terra ed all'appartamento al piano secondo vadano demolite al fine di ripristinare la conformità urbanistico/edilizia di entrambe.

Per le stesse non risulta possibile la presentazione da parte degli aggiudicatari degli immobili della domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 comma 5 del D.P.R. 380/01 in quanto ultimate oltre i termini prescritti dalla Legge 326/2003 e L.R. 23/04 (30.03.2003).

Per il **LOTTO 12** "posto auto scoperto" non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato.

LOTTO 13

Trattasi di terreno privo di edifici.

LOTTO 14

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 14, identificati catastalmente con i subalterni originari 3, 4 e 5 della particella 233 del Foglio 2 vennero realizzati in assenza di titolo abilitativo agli inizi degli anni 90 come locali di deposito attinenti attività produttiva di movimentazione e lavorazione di inerti svolta all'interno dell'ampia corte di pertinenza, successivamente regolarizzati mediante presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

Di seguito si elencano i vari titoli abilitativi ad essi riferiti:

Concessioni in sanatoria n. 110-111-112 del 20.11.1998 riferite alla loro costruzione originaria per uso deposito, costituita da spazi aperti tamponati solo parzialmente verso il lato ovest e parte del lato est locali, con copertura piana sorretta da pilastri in c.a.;

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 70 rilasciato in data 05.11.2020 a seguito di richiesta di sanatoria inoltrata dalla ditta [REDACTED] in data 02.09.2019 prot. 10787 per la regolarizzazione di difformità realizzate agli immobili, consistenti nel completo tamponamento e trasformazione ad uffici ed abitazione del custode del corpo a forma rettangolare a sud del complesso, oltre ad altre variazioni interne e prospettiche realizzare ai restanti manufatti;

Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 04.06.2021 prot. 33572 dalla ditta [REDACTED], riferita alla sola porzione destinata ad uffici identificata catastalmente a seguito di variazione al foglio 2 particella 233 sub. 7.

A seguito di un completo rilievo piano volumetrico dei fabbricati, emerge che non vi sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato P.d.C. n. 70 del 05.11.2020, salvo modeste variazioni alle dimensioni esterne, interne ed alle altezze che non pregiudicano l'agibilità degli stessi e che non hanno determinato variazione dei parametri edilizi oltre il 2% delle misure progettuali, che, in osservanza al disposto dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., non costituiscono difformità edilizie.

Il corpo trasformato ad uffici e residenza del custode di cui al citato P.d.C., seppur ultimato sotto l'aspetto edilizio risultava inutilizzato e privo di mobilio, salvo per un ambiente all'interno del corpo uffici all'interno del quale risultava posizionata una scrivania ed un computer.

Le planimetrie catastali dei beni periziati sono allegate alla seguente perizia (allegati da 63 a 76).

3.6 QUESITO 5)

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

Solamente il LOTTO 13 è costituito da terreno, per il quale è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al Comune di Sant'Elpidio a Mare (allegato 1) dal quale si evince testualmente:

... che l'appezzamento di terreno sito in questo Comune, distinto catastalmente come sopra, ha la seguente destinazione urbanistica: P.lle 252porzione-256porzione: APR6b –Aree progetto prevalentemente residenziali (art.42 N.T.A.) P.lle 252 piccola porzione-256 piccola porzione: T.A. Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.). Inoltre, le particelle 252 piccola porzione-256 piccola porzione ricadono nell'ambito di tutela orientata del centro storico (art.46c N.T.A.) La particella 256porzione ricade nel perimetro del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 fra le aree a rischio frana classificate a Rischio medio (R2).

3.7 QUESITO 6)

.. ad identificare catastalmente l'immobile, previo l'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;

I beni oggetto della seguente perizia CTU rappresentano 14 lotti.

LOTTO 1: autorimessa ubicata in Monti della Laga, n. 6 piano S 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificata come segue:

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	13	981	11	C/6	3	17 m ²	56,19 €	19 m ²

Visura catastale lotto 1 allegato 2

LOTTO 2: unità abitativa ubicata in Via Monti della Laga, n. 6, piano 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificata come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	13	981	24	A/2	3	4 VANI	289,22 €	Totale 66 m ² ; tot. Escluse aree scoperte 55 m ²

Visura catastale lotto 2 allegato 3

LOTTO 3: uffici ubicati in Via Cavour, n. 5 piano 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificata come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	8	47	1	A/10	1	5,5 VANI	1.349,24 €	Totale 106 m ² tot. Escluse aree scoperte 106 m ²

Visura catastale lotto 3 allegato 4

LOTTO 4: locale ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificata come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	20	670	16	C/2	1	3 m ²	6,20 €	5 m ²

Visura catastale lotto 4 allegato 5

LOTTO 5: locale ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificata come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	20	670	18	C/2	1	6 m ²	12,39 €	6 m ²

Visura catastale lotto 5 allegato 6

LOTTO 6: locale ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	20	670	19	C/2	1	3 m ²	6,20 €	5 m ²

Visura catastale lotto 6 allegato 7

LOTTO 7: posto auto scoperto ubicato in Via C. Battisti, n. 161 piano T, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	20	655	16	C/6	3	14 m ²	46,27 €	14 m ²

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

Visura catastale lotto 7 allegato 8

LOTTO 8: posto auto scoperto ubicato in Via C. Battisti, n. 161 piano T, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	20	655	17	C/6	3	13 m ²	42,97 €	13 m ²

Visura catastale lotto 8 allegato 9

LOTTO 9: posto auto scoperto ubicato in Via C. Battisti, n. 161 piano T, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	20	655	19	C/6	3	12 m ²	39,66 €	12 m ²

Visura catastale lotto 9 allegato 10

LOTTO 10: locale uso commerciale ubicato in Via Emilia n. 84 (ingresso su Via Belvedere), piano T- S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con annesso posto auto scoperto su parte del lato est e catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	8	497	5	C/1	1	156 m ²	4689,02 €	194 m ²
P.S.ELPIDIO	8	497	15	C/6	3	28 m ²	92,55 €	30 m ²

Visure catastali lotto 10 allegato 11

LOTTO 11: appartamento ubicato in Via Emilia, n. 84 piano 2, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	8	497	9	A/2	4	4 vani	351,19 €	80 m ² totale escl. Aree scoperte 76 m ²

Visura catastale lotto 11 allegato 12

LOTTO 12: posto auto scoperto in Via Emilia, n. 84 piano T, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	SUP. CATASTALE
P.S.ELPIDIO	8	497	14	C/6	3	16 m ²	52,89 €	18 m ²

Visura catastale lotto 12 allegato 13

LOTTO 13: terreno ubicato in prossimità di Via Vecchia Porto del Comune di Sant'Elpidio A Mare (FM) catastalmente identificato come segue:

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUB	QUALITA'	CLASSE	R. D.	R. A.	SUP. CATASTALE
S.ELPIDIO A MARE	61	252		SEMINATIVO	3	1,24 €	1,70 €	300 m ²
S.ELPIDIO A MARE	61	256		SEM. ARBOR.	4	9,96 €	14,23 €	2.755 m ²

Visure catastali lotto 13 allegato 14

LOTTO 14: fabbricati ubicati in Loc. Paludi di Fermo del Comune di Fermo catastalmente identificati come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITA	SUP. CATASTALE
FERMO	2	233	3	SOPPRESSA Variazione in soppressione del 03/06/2021, prot.n. AP0033967, in atti dal 04/06/2021 - VARIAZIONE - FRAZIONAM E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.15479.1/2021)				
FERMO	2	233	4	C/2	3	274 m ²	212,27 €	302m ²
FERMO	2	233	5	C/2	3	40 m ²	30,99 €	50 m ²

La particella 233 sub 3 a seguito della variazione e soppressione del 3/6/2021 ha originato:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITA	SUP. CATASTALE
FERMO	2	233	6*	A/3	3	5,5 vani	116,46 €	84m ² totale escl. Aree scoperte 84 m ²
FERMO	2	233	7*	A/10	2	5 vani	1420,26 €	84m ² totale escl. Aree scoperte 84 m ²

*VARIAZIONE del 03/06/2021 Pratica n. AP0033967 in atti dal 04/06/2021 FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 15479.1/2021).

Visure catastali lotto 14 allegato 15.

3.8 QUESITO 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 di 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 similare per ciascun comproprietario predisponendo se del caso una bozza del progetto divisionale;

Per rispondere al quesito lo scrivente ha esaminato le visure storiche ed il certificato notarile presente sul fascicolo della procedura.

LOTTO 1: autorimessa ubicata in Monti della Laga, n. 6 piano S 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

LOTTO 2: unità abitativa ubicata in Via Monti della Laga, n. 6, piano 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la società [REDACTED] era intestataria di entrambe gli immobili per atto di compravendita trascritta ai nn 3713/2141 in data 3 maggio 2010 a seguito di atto del [REDACTED] di Porto Sant'Elpidio (FM) del 21 aprile 2010 Repertorio 219764, a favore della società [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio (FM) C.F. [REDACTED] e contro la società [REDACTED] con sede a Porto San Giorgio (FM) C.F. [REDACTED], avente ad oggetto foglio 13 particella 981 sub 24 e sub 11.

LOTTO 3: uffici ubicati in Via Cavour, n. 5 piano 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la società [REDACTED] era intestataria dell'immobile, a seguito di trasformazione di società, trascritta ai nn 5990/4427 in data 25 ottobre 1994, a seguito di atto del [REDACTED] di Porto San Giorgio del 7 settembre 1994, repertorio 87316 a favore della società [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio (FM) C.F. [REDACTED] e contro la società [REDACTED] snc con sede a Porto Sant'Elpidio con sede a Porto Sant'Elpidio C.F. [REDACTED], avente ad oggetto il fabbricato in Porto Sant'Elpidio, riportato in catasto protocollo 4298 del 1983, Via Cavour piano 1.

LOTTO 4: locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

LOTTO 5: locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

LOTTO 6: locale ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la società [REDACTED] era intestataria dei tre cespiti, edificati dalla società medesima, su terreno a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Porto San Giorgio del 6 aprile 1998 repertorio 98928 trascritto ai nn 2959/1733 il 20 aprile 1998, a favore di [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio, contro [REDACTED] nato a Fermo il 27 maggio 1944, avente ad oggetto il terreno in Porto Sant'Elpidio, foglio 20 particella 566 are 5.80.

LOTTO 7: posto auto scoperto ubicato in Via Cesare Battisti n. 161 piano T nel Comune di Porto Sant'Elpidio

LOTTO 8: posto auto scoperto ubicato in Via Cesare Battisti n. 161 piano T nel Comune di Porto Sant'Elpidio

LOTTO 9: posto auto scoperto ubicato in Via Cesare Battisti n. 161 piano T nel Comune di Porto Sant'Elpidio

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la [REDACTED] era intestataria dei tre cespiti, edificati dalla società medesima, su terreno a lei pervenuto a seguito di atto di compravendita trascritta ai nn 434/366 in data 22 gennaio 1998 a seguito di atto del [REDACTED] di Porto Sant'Elpidio del 23 dicembre 1997 repertorio 102741 a favore della società [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio, contro [REDACTED] nato a Sant'Elpidio a Mare il 27 marzo 1935, avente per oggetto terreno in Porto Sant'Elpidio, Via San Francesco D'Assisi riportato al catasto al foglio 20 particella 35 di are 6.10

LOTTO 10: locale commerciale ubicato in Via Emilia n. 84 (ingresso su Via Belvedere), piano T- S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con annesso posto auto scoperto su parte del lato est

LOTTO 11: appartamento ubicato in Via Emilia, n. 84 piano 2, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

LOTTO 12: posto auto scoperto in Via Emilia, n. 84 piano T, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la società [REDACTED] era intestataria dei tre cespiti, edificati dalla società medesima per ristrutturazione di fabbricato ad essa pervenuto per decreto di trasferimento immobile trascritto ai nn 1895/1254 in data 15 febbraio 2008 Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Fermo del 22 gennaio 2008, repertorio 10 a favore della società [REDACTED] con sede in Porto Sant'Elpidio [REDACTED] nata a Sant'Elpidio a Mare il 7 settembre 1939, avente per oggetto il fabbricato in Porto Sant'Elpidio riportato al catasto al foglio 8 particella 497 sub 1, 2 e 3.

LOTTO 13: terreno ubicato in prossimità di Via Vecchia Porto del Comune di Sant'Elpidio A Mare (FM) catastalmente identificato come segue:

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la società [REDACTED] era intestataria del cespite composto dalle particelle 252 e 256 del foglio 61 sul Comune di Sant'Elpidio a Mare, il terreno è pervenuto alla società eseguita per compravendita trascritta ai nn 8194/5377 in 15 dicembre 2000 a seguito di atto del [REDACTED] [REDACTED] del 22 novembre 2000 repertorio 140234 a favore della società [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio conto [REDACTED] [REDACTED] nata a Fermo il 17 marzo 1953 avente per oggetto gli immobili censiti al catasto terreni Comune Sant'Elpidio a Mare foglio 61 particelle 252 e 256.

LOTTO 14: fabbricato ubicato in loc. Paludi di Fermo del Fermo catastalmente identificato dal foglio 20, particella 233, sub 3, 4 e 5:

Alla data della notifica del pignoramento (21/10/2015) la società [REDACTED] era intestataria del cespite per compravendita trascritta ai nn 1074/817 in data 27 febbraio 1997 a seguito di atto del Notaio [REDACTED] di Porto Sant'Elpidio del 24 gennaio 1997 repertorio 91314 a favore della società [REDACTED] con sede a Porto Sant'Elpidio

██████████ nata a Civitanova Marche il 26 febbraio 1962, avente per oggetto fabbricati in Fermo in C.da San Marco foglio 2 particella 233.

Non vi sono altri cointestatari degli immobili pignorati.

Nel complesso i beni pignorati si prestano ad essere divisi in **14 LOTTI** come già descritto. Le visure storiche degli immobili pignorati sono allegate alla seguente perizia (allegati da 16 a 29).

3.9 QUESITO 8)

..a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

L'esatta provenienza degli immobili oggetto di stima è stata desunta dal certificato notarile presente nel fascicolo e dalle visure storiche dell'immobile:

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1: autorimessa ubicata in Monti della Laga, n. 6, piano S 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 13 pt 981 sub 11-

LOTTO 2: unità abitativa ubicata in Via Monti della Laga, n. 6, piano 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 13 pt 981 sub 24-

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 3713/2141 in data 13 maggio 2010, a seguito di atto per ██████████ di Porto Sant' Elpidio (AP) del 21 aprile 2010, Repertorio 219764, a favore della società ██████████ con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice fiscale ██████████ e contro la società ██████████ SRL con sede in Porto San Giorgio (AP) codice fiscale ██████████, avente ad oggetto foglio 13 particelle 981 sub 24 e sub 11.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 8584/5361 in data 05 ottobre 2005, a seguito di atto per ██████████ di Porto Sant' Elpidio (AP) del 03 ottobre 2005, Repertorio 200982, a favore della società ██████████ con sede in Porto San Giorgio (AP) codice fiscale ██████████, contro ██████████ nata a Sant' Elpidio a Mare (AP) il 03 novembre 1928, ██████████ nata a Sant' Elpidio a Mare (AP) il 06 novembre 1934, ██████████ nata a Civitanova Marche (MC) il 14 febbraio 1942, avente ad oggetto il terreno in PORTOSANT' ELPIDIO (AP) Via De Amicis, riportato in catasto al foglio 13 particella 668 di are 4.80, particella 669 di are 4.80.

Da visura catastale emerge DENUNCIA (nei passaggi per causa di morte) del 25 febbraio 1992 -RIUN. DI USUFRUTTO DI ██████████-

LOTTO 3: uffici ubicati in Via Cavour, n. 5 piano 1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 8 pt 47 sub 1-

- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA', trascritta ai nn. 5990/4427 in data 25 ottobre 1994, a seguito di atto per Notaio ██████████ di Porto San Giorgio (AP) del 07 settembre 1994, Repertorio 87316, a favore della società ██████████ sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice ██████████ e contro a società ██████████ codice fiscale ██████████, avente ad oggetto, il fabbricato in PORTO SANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al protocollo 4298 del 1983, Via Cavour piano 1°

LOTTO 4: locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 20 pt 670 sub 16-

LOTTO 5: locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 20 pt 670 sub 18-

LOTTO 6: locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 20 pt 670 sub 19-

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, trascritta ai nn. 2950/2086 in data 19 maggio 1998, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Porto San Giorgio (AP) del 06 maggio 1998, Repertorio 99244, a favore del COMUNE DI PORTO SANT' ELPIDIO, codice fiscale 81003650447 e contro la società [REDACTED] SRL con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice fiscale [REDACTED], avente ad oggetto, il terreno in PORTOSANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 20 particella 566.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 2383/1733 in data 20 aprile 1998, a seguito di atto per [REDACTED] di Porto San Giorgio (AP) del 06 aprile 1998, Repertorio 98928, a favore della [REDACTED] con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice fiscale 00391180445 e contro [REDACTED] nato a Fermo (AP) il 27 maggio 1944, avente ad oggetto, il terreno in PORTO SANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 20 particella 566 di are 5.80.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 7044/4995 in data 17 dicembre 1997, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] Porto San Giorgio (AP) del 04 dicembre 1997, Repertorio 97766, a favore [REDACTED] nato a Fermo (AP) il 27 maggio 1944 e contro [REDACTED] nato a Monte Urano (AP) il 22 novembre 1937, avente ad oggetto, il terreno in PORTO SANT' ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 20 particella 566 di are 5.80.

LOTTO 7: posto auto scoperto ubicato in Via Cesare Battisti n. 161 piano T nel Comune di Porto Sant'Elpidio - fg 20 pt 665 sub 16-

LOTTO 8: posto auto scoperto ubicato in Via Cesare Battisti n. 161 piano T nel Comune di Porto Sant'Elpidio - fg 20 pt 665 sub 17-

LOTTO 9: posto auto scoperto ubicato in Via Cesare Battisti n. 161 piano T nel Comune di Porto Sant'Elpidio - fg 20 pt 665 sub 19-

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 434/366 in data 22 gennaio 1998, a seguito di atto per [REDACTED] di Porto Sant' Elpidio (AP) del 23 dicembre 1997, Repertorio 102741, a favore della società [REDACTED] con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Sant' Elpidio a Mare (AP) il 27 marzo 1935, avente ad oggetto il terreno in PORTO SANT' ELPIDIO (AP) Via San Francesco D'Assisi, riportato in catasto al foglio 20 particella 3S di are 6.10.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 2825/2264 in data 02 maggio 1973, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] i Fermo (AP) dell'8 aprile 1973, a favore di [REDACTED] nato a Sant'Elpidio a Mare (AP) il 27 marzo 1935, contro [REDACTED] nato a Sant' Elpidio a Mare (AP) il 23 luglio 1903, avente ad oggetto il terreno in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Via San Francesco D'Assisi, riportato in catasto al foglio 20 particella 35

LOTTO 10: locale uso uffici/commerciale ubicato in Via Emilia n. 84 (ingresso su Via Belvedere), piano T- S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) con annesso posto auto scoperto su parte del lato est -fg 8 pt 497 sub 5 e sub 15-

LOTTO 11: appartamento uso abitativo/uffici ubicato in Via Emilia, n. 84 piano 2, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 8 pt 497 sub 9-

LOTTO 12: posto auto scoperto in Via Emilia, n. 84 piano T, del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) -fg 8 pt 497 sub 14-

- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 1895/1254 in data 15 febbraio 2008, Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Fermo (AP) del 22 gennaio 2008, Repertorio 10, a favore della [REDACTED] con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a Sant'Elpidio a mare (AP) il 07 settembre 1939, avente ad oggetto, il fabbricato in PORTO SANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 8 particella 497 sub 1, sub 2 e sub 3.
- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 6437/3899 in data 28 luglio 2009, Ufficio del Registro di Fermo (AP) del 29 luglio 2009, Den. 47 Vol. 336, a favore di [REDACTED] nata a Sant' Elpidio a mare (AP) il 07 settembre 1939, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] nato a Monte Urano (AP) l'11 marzo 1937, deceduto il 05 giugno 1992, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, avente ad oggetto, il fabbricato in PORTO SANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 8 particella 497 sub 1, sub 2 e sub 3.
- CESSIONE, trascritta ai nn. 3176 in data 16 luglio 1973, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Fermo (AP) del 25 giugno 1973, a favore [REDACTED] nata a Sant' Elpidio a mare (AP) il 07 settembre 1939, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e contro [REDACTED] nato a Sant' Elpidio a Mare (AP) il 15 febbraio 1947, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, avente ad oggetto, il fabbricato in PORTO SANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 8 particella 497 sub 1, sub 2 e sub 3.
- DONAZIONE, trascritta ai nn. 3175/4053 in data 16 luglio 1973, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Fermo (AP) del 25 giugno 1973, a favore, tra l'altro, di [REDACTED] nata a Sant' Elpidio a mare (AP) il 07 settembre 1939, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3 e contro [REDACTED] nato a Sant' Elpidio a Mare (AP) l'11 aprile 1913, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3, avente ad oggetto, il fabbricato in PORTO SANT'ELPIDIO (AP), riportato in catasto al foglio 8 particella 497 sub 1, sub 2 e sub 3.

LOTTO 13: terreno ubicato in Via Vecchia Porto del Comune di Sant'Elpidio A Mare (FM) catastalmente identificato fg 61, pt 252 e 256

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 8194/5377 in data 15 dicembre 2000, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Porto Sant' Elpidio (AP) del 22 novembre 2000, Repertorio 140324, a favore della società [REDACTED] con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a Fermo (AP) il 17 marzo 1953, avente ad oggetto gli immobili di relazione foglio 61 particelle 252 e 256.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 3669/2628 in data 11 giugno 1987, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Porto Sant' Elpidio (AP) del 22 maggio 1987, Repertorio 3868, a favore di [REDACTED] nata a Fermo (AP) il 17 marzo 1953, [REDACTED] con sede in Milano codice fiscale [REDACTED], avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno in SANT'ELPIDIO A MARE (AP) riportato in catasto al foglio 61 particella 191 (ex 17/b) di are 60.80, particella 14 di are 49.10.

LOTTO 14: fabbricato ubicato in loc. Paludi di Fermo del Fermo catastalmente identificato dal foglio 20, particella 233, sub 3, 4 e 5:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 1074/817 in data 24 febbraio 1997, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Porto Sant' Elpidio (AP) del 24 gennaio 1997, Repertorio 91314, a favore della [REDACTED] con sede in Porto Sant' Elpidio (AP) codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a Civitanova Marche (MC) il 26 febbraio 1962, avente ad oggetto, il fabbricato in FERMO (AP) C.da San Marco, riportato in catasto al foglio 2 particella 233 cat X.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 793/618 in data 08 febbraio 1989, a seguito di atto per Notaio [REDACTED] di Porto San Giorgio (AP) del 01 febbraio 1989, Repertorio 63803, a favore [REDACTED] nata a Civitanova Marche (MC) il 26 febbraio 1962, e contro [REDACTED] nata in Alghero il 09 ottobre 1941, avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno in FERMO (AP) C. da Paludi, riportato in catasto al foglio 2 particella 46 (ex 46/a) di are 36.20.

Le visure storiche degli immobili pignorati sono allegate alla seguente perizia (allegati da 16 a 29).

Da un'ispezione ipotecaria per i singoli immobili è emerso quanto di seguito riportato:

LOTTO 1 e 2 -Elenco sintetico delle formalità-

1. TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare 2141 Registro Generale 3713, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 219764/31018 del 21/04/2010 -ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-
2. ISCRIZIONE del 06/12/2012 - Registro Particolare 1437 Registro Generale 9370, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 223657/33108 del 04/12/2012 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO-
3. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-
4. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013
5. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-
6. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-
7. ISCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3385, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1092/818 del 04/05/2018 -IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO-

LOTTO 3 -Elenco sintetico delle formalità-

1. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-
2. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013
3. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-
4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-
5. ISCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3385, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1092/818 del 04/05/2018 -IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO-

LOTTO 4, 5 e 6 -Elenco sintetico delle formalità-

1. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

2. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013

3. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

LOTTO 7, 8 e 9 -Elenco sintetico delle formalità-

1. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

2. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013

3. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

LOTTO 10, 11 e 12 -Elenco sintetico delle formalità-

1. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

2. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013

3. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

5. ISCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3385, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1092/818 del 04/05/2018 -IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO-

LOTTO 13 -Elenco sintetico delle formalità-

1. TRASCRIZIONE del 15/12/2000 - Registro Particolare 5377 Registro Generale 8194, Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX Repertorio 140324/15842 del 22/11/2000 -ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-

2. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

3. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013

4. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

5. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

6. ISCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3385, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1092/818 del 04/05/2018 -IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO-

LOTTO 14 -Elenco sintetico delle formalità-

1. ISCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 736 Registro Generale 5183, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 787/2014 del 23/07/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

2. ISCRIZIONE del 28/11/2014 - Registro Particolare 1161 Registro Generale 7938, Pubblico ufficiale GIUDICE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 181 del 23/05/2013 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 589 del 2013

3. ISCRIZIONE del 05/12/2014 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 8064, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1632/2014 del 02/12/2014 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-

4. TRASCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 5233 Registro Generale 7281, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2461/2015 del 21/10/2015 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI-

5. ISCRIZIONE del 07/05/2018 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3385, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1092/818 del 04/05/2018 -IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO-

In sede di sopralluogo si è verificato la presenza o meno di condominio, e successivamente interpellati gli amministratori di condominio, si è verificato le spese condominiali annue e spese e condominiali insolute, come di seguito schematizzato:

LOTTO	UBICAZIONE/IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONDOMINIO	SPESE CONDOMINIALI ANNUE	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
1	P. S. ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA N. 6, FG. 13, PT. 981 SUB 11 CAT. C/6	SI	90,00 €	208,36 €
2	P. S. ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA N. 6, FG. 13, PT. 981 SUB 24 CAT. C/6	SI	515,00 €	883,05 €
3	P. S. ELPIDIO VIA CAVOUR N. 5, FG. 8, PT 47 SUB 1 CAT A/10	SI	620,00 €	3.593,33 €
4	P. S. ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67, FG 20, PT 670 SUB 16 CAT. C/2	SI	28,50 €	301,03 €
5	P. S. ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67, FG 20, PT 670 SUB 18 CAT. C/2	SI	46,16 €	318,20 €
6	P. S. ELPIDIO VIA CARDUCCI N. 67, FG 20, PT 670 SUB 19 CAT. C/2	SI	24,18 €	157,97 €

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

7	P. S. ELPIDIO VIA BATTISTI N. 161, FG. 20 PT 665 SUB 16 CAT C/6	SI	26,70 € circa	74,78 € circa
8	P. S. ELPIDIO VIA BATTISTI N. 161, FG. 20 PT 665 SUB 17 CAT C/6	SI	26,70 € circa	74,78 € circa
9	P. S. ELPIDIO VIA BATTISTI N. 161, FG. 20 PT 665 SUB 19 CAT C/6	SI	26,70 € circa	74,78 € circa
10	P. S. ELPIDIO VIA EMILIA FG 8, PT 497 SUB 5 CAT C/1	NO		
	P. S. ELPIDIO VIA EMILIA N. 84, FG 8 PT 497 SUB 15 CAT. C/6	NO		
11	P. S. ELPIDIO VIA EMILIA N. 84, FG 8, PT 497 SUB 9 CAT A/2	NO		
12	P. S. ELPIDIO VIA EMILIA N. 84, FG 8, PT 497 SUB 14 CAT C/6	NO		
13	S. ELPIDIO A MARE VIA VECCHIA PORTO FG 61, PT 252, PT 256	NO		
14	FERMO LOC. PALUDI DI FERMO FG 2, PT 233 SUB 3, 4 E 5 CAT C/2	NO		

Non vi sono altri vincoli, formalità, oneri, pesi e servitù gravanti sugli immobili stimati. Sul lotto 13 si sono riscontrate servitù attive e passive descritte nella descrizione del bene e nell'atto di acquisto allegato.

3.10 QUESITO 9)

..a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

Per rispondere al quesito si è proceduto per ciascun lotto ad una accurata descrizione, sottolineando pregi e difetti specifici, rilevati, che influenzano il suo valore, in particolare: l'ubicazione del bene, le dimensioni dello stesso, le dimensioni e le caratteristiche dei singoli vani presenti all'interno, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile ricade; oltre che, ovviamente, l'epoca di costruzione dell'immobile e il generale stato manutentivo dello stesso.

Successivamente, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale, uniformando le varie superfici secondo quanto disposto DPR 23 marzo 1998 n. 138.

Infine, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico metro quadro di superficie commerciale), verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e quindi determinarne il valore di mercato ordinario. Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si è proceduto alla determinazione del valore di mercato reale del bene effettuando eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento ai particolari comodi o scomodi rilevati.

3.10 a) LOTTO 1

LOTTO 1: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 1 è costituito da un'autorimessa posta al piano interrato di una palazzina di 3 piani in Via Monti della Laga 6 a Porto Sant'Elpidio. La palazzina su cui insiste l'immobile è di recente costruzione (fine lavori di costruzione 2010). L'immobile è ubicato in zona periferica e tranquilla della città, e comunque vicina a tutti i principali servizi.

Il garage ha superficie calpestabile di 19,5 mq, ed è dotato di impianto elettrico e porta basculante manuale in lamiera; esso è comodamente accessibile con autovettura. L'altezza interna rilevata è 2,37 m.

Planimetria e foto del lotto 1 allegati 31 e 32.

LOTTO 1: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 21,6 mq (21 mq arrotondato), essa stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

LOTTO 1: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche dello stesso, espone nella descrizione del LOTTO 1. La superficie commerciale, così come calcolata al punto precedente è di circa 21,00 mq.

I prezzi medi rilevati sono di 650 euro/mq di superficie commerciale, allineati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari" per le autorimesse nella zona periferica di Porto Sant'Elpidio, relativi al 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti). Nel caso specifico si ritiene opportuno di apportare una detrazione di 100 euro/mq per assenza di garanzia per vizi occulti:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Autorimessa a P.S.Elpidio Via Monti della Laga n. 6 (fg 13, pt 981 sub11)	21,00 mq	650,00 €/mq	-100,00 €/mq	550,00 €/mq	11.5500,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-208,36 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 11.341,64 arrotondato EURO 11.300,00 (undicimilatrecento/00 €)					

3.10 b) LOTTO 2**LOTTO 1: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Il lotto 2 è composto da un appartamento al piano primo di una palazzina di tre piani, dotata di ascensore e scale esterne in Via Monti della Laga n. 6 a Porto Sant'Elpidio. La palazzina su cui insiste l'appartamento è stata ultimata nel 2010. L'immobile è ubicato in zona periferica e tranquilla della città, e comunque vicina a tutti i principali servizi.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina e sala pranzo in un unico ambiente, 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, oltre due balconi ed un ampio terrazzo; la superficie calpestabile dell'appartamento è circa 53,9 mq, e di circa 72,9 per i balconi e terrazzo. Gli ambienti sono ampi, luminosi e ben ripartiti. L'immobile è dotato di portone blindato all'ingresso, infissi con doppio vetro e persiane, i pavimenti sono piastrellati e in buone condizioni. Lo stato generale è buono, e non presenta particolari segni di usura o necessità di interventi di manutenzione urgenti. Il riscaldamento è autonomo mediante caldaia a metano e radiatori in metallo. L'altezza interna dell'immobile è 2,70 m. La planimetria rilevata e la documentazione fotografica del lotto 2 allegati 33 e 34.

LOTTO 2: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda coperta dell'immobile descritto è pari a circa 65 mq (computando i muri esterni in comunione con altre unità immobiliari al 50%), mentre la superficie lorda dei balconi e terrazzo è 87,8 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m, balconi e terrazzo (fino a 25 mq) al 30% e al 10% per la quota oltre 25 mq, (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

PORZIONE/PERTINENZA	SUPERFICIE MQ	COEFF. DI CORREZIONE	TOT. SUPERFICIE CORRETTA
APPARTAMENTO	65	100%	65
TERRAZZI E BALCONI FINO A 25 MQ	25	30%	7,5
TERRAZZI E BALCONI OLTRE 25 MQ	62,8	10%	6,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 (ARROTONDATA)			78 mq

LOTTO 2: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche dello stesso, esposte nella descrizione del LOTTO 2.

La superficie commerciale, così come calcolata al punto precedente è di circa 78 mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si è proceduto con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici, come per il lotto 1.

I prezzi medi rilevati, per beni comparabili con quello stimato, sono di 1.350 euro/mq di superficie commerciale, allineati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari" per le abitazioni civili con stato di conservazione normale nella zona periferica di Porto Sant'Elpidio, relativi al 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti).

Nel caso specifico si ritiene opportuno di apportare una detrazione di 150 euro/mq per assenza di garanzia per vizi occulti:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Appartamento a P.S.Elpidio Via Monti della Laga n. 6 (fg 13, pt 981 sub 24)	78 mq	1.350,00 €/mq	-150,00 €/mq	1.200,00 €/mq	93.600,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-883,05 €
TOTALE VALORE DI STIMA = € 92.716,95 arrotondato € 92.500,00 (novantaduemilacinquecento/00 €)					

3.10 c) LOTTO 3

LOTTO 3: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile che compone il LOTTO 3 è un ufficio inserito al primo piano di una palazzina di 6 piani in Via Cavour n. 5 a Porto Sant'Elpidio, dotata di ascensore. La zona di ubicazione è centrale lungo la principale via di comunicazione del paese e ben servita. La palazzina su cui insiste l'immobile è stata edificata agli inizi degli anni '80.

L'unità immobiliare si compone di ampio ingresso/sala attesa, tre stanze uso ufficio, un ripostiglio dotato di porta blindata, predisposto ad essere trasformato in bagno, un ripostiglio predisposto ad essere trasformato in cucina ed un bagno, oltre un ampio terrazzo sul lato ovest e un balcone sul lato est. L'immobile è esposto su tre lati sud, est (Via Cavour) e ovest.

La superficie lorda dell'immobile è di circa 100 mq, di cui circa 85 mq calpestabili più balcone e terrazzo esterni di una superficie lorda di 75,8 mq (72,5 mq calpestabili).

Gli ambienti sono ampi, luminosi e ben ripartiti.

Il riscaldamento è autonomo, mediante caldaia a metano e radiatori in metallo.

Il portone di ingresso è di tipo blindato, le finestre sono in legno dotate di tapparelle in plastica elettrificate, mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti sono costituiti da piastrelle. Le finiture interne non sono di particolare pregio, e sono quelle originali dell'immobile in prima costruzione, l'altezza interna degli ambienti è 2,70 m, come si evince dalla planimetria allegata, è presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni, e pronto ad essere utilizzato.

A servizio dell'immobile, come delle altre unità immobiliari, l'androne d'ingresso a piano terra e il vano scala e ascensore.

Non sono state reperite informazioni circa la classe energetica dell'immobile, come pure degli impianti.

In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 35 e 36).

LOTTO 3: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda coperta dell'immobile descritto è pari a circa 100 mq (computando i muri esterni in comunione con altre unità immobiliari al 50%), mentre la superficie lorda del balcone e terrazzo è 75,8 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m, balconi e terrazzo (fino a 25 mq) al 30% e al 10% per la quota oltre 25 mq, (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

PORZIONE/PERTINENZA	SUPERFICIE MQ	COEFF. DI CORREZIONE	TOT. SUPERFICIE CORRETTA
UFFICI	100	100%	100
TERRAZZI E BALCONI FINO A 25 MQ	25	30%	7,5
TERRAZZI E BALCONI OLTRE 25 MQ	50,8	10%	5,8
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3 (ARROTONDATA)			113 mq

LOTTO 3: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state prese in considerazione tutte le caratteristiche dello stesso, esposte nella descrizione del LOTTO 3.

La superficie commerciale, così come calcolata al punto precedente è di circa 113 mq.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si è proceduto con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici, come esposto per i lotti precedenti.

I prezzi medi rilevati, per beni comparabili con quello stimato, sono di 1300 euro/mq di superficie commerciale, allineati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari" per le abitazioni civili e per gli uffici, con stato di conservazione normale nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio, relativi al 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti).

Nel caso specifico si ritiene opportuno di apportare una detrazione di 200 euro/mq per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'età dell'immobile

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Appartamento a P.S.Elpidio Via Cavour n. 5 (fg 8, pt 47 sub 1)	113 mq	1.300,00 €/mq	-200,00 €/mq	1.100,00 €/mq	124.300,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					-1.653,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-3.593,33 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 119.053,67 arrotondato EURO 119.000,00 (centodiciannovemila/00 €)					

3.10 d) LOTTO 4

LOTTO 4: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 4 è rappresentato da un locale di modeste dimensioni ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio della superficie commerciale di circa 3,7 mq di cui calpestabili 3,4 mq.

Al locale vi si accede dall'interno della palazzina (scale o ascensore) o dall'esterno mediante scivolo carrabile. Esso è dotato di porta di ingresso in legno, e di impianto elettrico ed è privo di finestre.

La palazzina ove l'immobile è inserito è ubicata nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio. In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 37 e 38)

LOTTO 4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 3,7 mq, essa stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m, balconi (fino a 25 mq) al 30% e al 10% per la quota oltre 25 mq, (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

LOTTO 4: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il bene rappresentante il lotto 4, come si evince dalla descrizione è rappresentato da un magazzino di modestissime dimensioni; questa peculiarità va ad influire in maniera determinante sul suo valore.

La compravendita di locali ad uso deposito di dimensioni così modeste è molto rara; pertanto, i prezzi rilevati fanno riferimento a depositi/magazzini di dimensioni maggiori meglio utilizzabili, di ciò si terrà conto nelle detrazioni del valore di mercato ordinario rilevato; tuttavia la superficie esigua del bene, pur scoraggiando acquirenti esterni, potrebbe essere utile ad acquirenti interni alla palazzina che potrebbero utilizzare il locale come deposito o ripostiglio.

I prezzi medi rilevati, per beni comparabili con quello stimato (anche se di dimensioni maggiori), sono di 850 euro/mq di superficie commerciale, allineati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari" per magazzini, con stato di conservazione normale nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio, relativi al 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti). Nel caso specifico si ritiene opportuno di apportare una detrazione di 50 euro/mq per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esigua superficie del bene:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato unitario reale	Valore complessivo reale
Deposito/ripostiglio a P.S.Elpidio Via Carducci n. 67 (fg 20, pt 670 sub 16)	3,7 mq	850,00 €/mq	-50,00 €/mq	800,00 €/mq	2.960,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					-2.912,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-310,03 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO -262,03; si ritiene opportuno attribuire al bene un valore di stima di 500,00 € (cinquecento/00), considerato la possibilità di poter risparmiare sulle spese tecniche per la regolarizzazione dell'immobile, che sono una parte rilevante delle detrazioni					

3.10 e) LOTTO 5**LOTTO 5: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Il lotto 5 è rappresentato da un locale di modeste dimensioni ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio della superficie commerciale di circa 7,2 mq.

Al locale vi si accede dall'interno della palazzina (scale o ascensore) o dall'esterno mediante scivolo carrabile. Esso è dotato di porta di ingresso in legno, e di impianto elettrico ed è privo di finestre.

La palazzina ove l'immobile è inserito è ubicata nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio. In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 39 e 40).

LOTTO 5: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 7,2 mq, essa stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m, balconi (fino a 25 mq) al 30% e al 10% per la quota oltre 25 mq, (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

LOTTO 5: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il bene rappresentante il lotto 5, come si evince dalla descrizione è rappresentato da un magazzino di modestissime dimensioni; questa peculiarità va ad influire in maniera determinante sul suo valore.

La compravendita di locali ad uso deposito di dimensioni così modeste è molto rara; pertanto, i prezzi rilevati fanno riferimento a depositi/magazzini di dimensioni maggiori meglio utilizzabili, di ciò si terrà conto nelle detrazioni del valore di mercato ordinario rilevato; tuttavia la superficie esigua del bene, pur scoraggiando acquirenti esterni, potrebbe essere utile ad acquirenti interni alla palazzina che potrebbero utilizzare il locale come deposito o ripostiglio.

I prezzi medi rilevati, per beni comparabili con quello stimato (anche se di dimensioni maggiori), sono di 850 euro/mq di superficie commerciale, allineati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari" per magazzini, con stato di conservazione normale nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio, relativi al 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti).

Nel caso specifico si ritiene opportuno di apportare una detrazione di 50 euro/mq per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esigua superficie del bene

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Deposito/ripostiglio a P.S.Elpidio Via Carducci n. 67 (fg 20, pt 670 sub 18)	7,2 mq	850,00 €/mq	-50,00 €/mq	800,00 €/mq	5.760,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-318,20 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 5.441,80 arrotondato EURO 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 €)					

3.10 f) LOTTO 6

LOTTO 6: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 6 è rappresentato da un locale di modeste dimensioni ad uso deposito ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio della superficie commerciale di circa 3,7 mq.

Al locale vi si accede dall'interno della palazzina (scale o ascensore) o dall'esterno mediante scivolo carrabile. Esso è dotato di porta di ingresso in legno, e di impianto elettrico ed è privo di finestre.

La palazzina ove l'immobile è inserito è ubicata nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio. In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 41 e 42).

LOTTO 6: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 3,7 mq, essa stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m, balconi (fino a 25 mq) al 30% e al 10% per la quota oltre 25 mq, (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

LOTTO 6: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il bene rappresentante il lotto 6, come si evince dalla descrizione è rappresentato da un magazzino di modestissime dimensioni; questa peculiarità va ad influire in maniera determinante sul suo valore.

La compravendita di locali ad uso deposito di dimensioni così modeste è molto rara; pertanto, i prezzi rilevati fanno riferimento a depositi/magazzini di dimensioni maggiori meglio utilizzabili, di ciò si terrà conto nelle detrazioni del valore di mercato ordinario rilevato; tuttavia la superficie esigua del bene, pur scoraggiando acquirenti esterni, potrebbe essere utile ad acquirenti interni alla palazzina che potrebbero utilizzare il locale come deposito o ripostiglio.

I prezzi medi rilevati, per beni comparabili con quello stimato (anche se di dimensioni maggiori), sono di 850 euro/mq di superficie commerciale, allineati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari" per magazzini, con stato di conservazione normale nella zona centrale di Porto Sant'Elpidio, relativi al 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti).

Nel caso specifico si ritiene opportuno di apportare una detrazione di 50 euro/mq per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'esigua superficie del bene

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Deposito/ripostiglio a P.S.Elpidio Via Carducci n. 67 (fg 20, pt 670 sub 19)	3,7 mq	850,00 €/mq	-50,00 €/mq	800,00 €/mq	2.960,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-157,97 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 2.802,00 arrotondato EURO 2.800,00 (duemilaottocento/00 €)					

3.10 g) LOTTO 7

LOTTO 7: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 7 è composto da un posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Cesare Battisti n. 161, catastalmente censito al foglio 20, particella 665, sub 16.

Le dimensioni sono 5 m x 2,5 m, con pavimentazione in asfaltato in discrete condizioni.

In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 43 e 44).

Il posto auto non è all'interno di una corte recintata e non è dotato di barriera dissuasore di parcheggio.

LOTTO 7: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di 12,5 mq.

LOTTO 7: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è stato desunto da una ricerca di mercato sui beni simili compravenduti nella medesima zona confrontati con i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari", per posti auto scoperti ubicati a Porto Sant'Elpidio nella zona "fascia centrale" relativi 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti), inerenti posti auto scoperti, esso è pari a 460 €/mq

Nel caso particolare si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di mercato ordinario di 150,00 €/mq considerato che il posto auto non è all'interno di una corte recintata, il manto asfaltato della pavimentazione ha oltre 20 anni e non è presente una barriera dissuasore di parcheggio:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via C. Battisti n.161; Fg 20, Pt 665 sub 16	12,5 mq	460 ,00 €/mq	-150,00 €/mq	310,00 €/mq	3.875,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 3.800,22 arrotondato EURO 3.800,00 (tremilaottocento /00 €)					

3.10 h) LOTTO 8

LOTTO 8: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 8 è composto da un posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Cesare Battisti n. 161, catastalmente censito al foglio 20, particella 665, sub 17.

Le dimensioni sono 5 m x 2,5 m.

In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 45 e 46)

Il posto auto non è all'interno di una corte recintata e non è dotato di barriera dissuasore di parcheggio.

LOTTO 8: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di 12,5 mq.

LOTTO 8: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è stato desunto da una ricerca di mercato sui beni simili compravenduti nella medesima zona confrontati con i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari", per posti auto scoperti ubicati a Porto Sant'Elpidio nella zona "fascia centrale" relativi 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti), inerenti posti auto scoperti, esso è pari a 460 €/mq

Nel caso particolare si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di mercato ordinario di 150,00 €/mq considerato che il posto auto non è all'interno di una corte recintata, il manto asfaltato della pavimentazione ha oltre 20 anni e non è presente una barriera dissuasore di parcheggio:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via C. Battisti n.161; Fg 20, Pt 665 sub 17	12,5 mq	460,00 €/mq	-150,00 €/mq	310 ,00 €/mq	3.875,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 3.800,22 arrotondato EURO 3.800,00 (tremilaottocento /00 €)					

3.10 i) LOTTO 9

LOTTO 9: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 9 è composto da un posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Cesare Battisti n. 161, catastalmente censito al foglio 20, particella 665, sub 19.

Le dimensioni sono 5 m x 2,3 m.

In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 47 e 48).

Il posto auto non è all'interno di una corte recintata ed è dotato di barriera dissuasore di parcheggio sprovvista di chiave.

LOTTO 9: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di 11,5 mq.

LOTTO 9: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è stato desunto da una ricerca di mercato sui beni simili compravenduti nella medesima zona confrontati con i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari", per posti auto scoperti ubicati a Porto Sant'Elpidio nella zona "fascia centrale" relativi 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti), inerenti posti auto scoperti, esso è pari a 460 €/mq

Nel caso particolare si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di mercato ordinario di 150,00 €/mq considerato che il posto auto non è all'interno di una corte recintata, il manto asfaltato della pavimentazione ha oltre 20 anni e non sono state fornite le chiavi della barriera dissuasore di parcheggio:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via C. Battisti n.161; Fg 20, Pt 665 sub 19	11,5 mq	460 ,00 €/mq	-150,00 €/mq	310,00 €/mq	3.565,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 3.490,22 arrotondato EURO 3.400,00 (tremilaquattrocento /00 €)					

3.10 I) LOTTO 10

LOTTO 10: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 10 si compone di un locale commerciale posto al piano terra e seminterrato di una palazzina ubicata in Via Emilia n. 84 a Porto Sant'Elpidio (FM), comprensivo di corte esterna su tre lati e ingresso indipendente e contraddistinto catastalmente dal foglio 8, particella 497, sub 5 e sub 15.

Il locale ha ingresso su Via Belvedere, mediante un ingresso carrabile ed uno pedonale, la corte esterna è pavimentata in porfido ed è delimitata da muretto e inferriate, e cancelletto pedonale in metallo; non è presente il cancello sull'ingresso carrabile.

Il locale ha ingressi e vetrine su tre lati (nord est e sud), ed è praticamente nuovo, mai utilizzato. Esso è allo stato "finito" eccezione fatta per l'impianto elettrico predisposto ma privo dei quadri, placche lampade e fili conduttori, e della scala per raggiungere il ripostiglio sul piano interrato.

Esso si compone da un ampio locale con una vetrina ed un ingresso sul lato sud, una vetrina ed un ingresso sul lato est, una vetrina e due ingressi sul lato nord (Via Belvedere), oltre ad un bagno ed antibagno, un piccolo ripostiglio, ed un ripostiglio sul piano interrato, privo di scala per raggiungerlo. All'interno del locale principale sono presenti 4 colonne strutturali.

La superficie netta del locale principale è di circa 139 mq, del bagno e antibagno circa 8,14 mq, del ripostiglio a piano terra circa 1,7 mq, mentre del ripostiglio al piano interrato è circa 22 mq

Esternamente la corte esclusiva è di circa 134,8mq.

Il pavimento è piastrellato, gli infissi sono in alluminio con vetro doppio, e sul soffitto è presente controsoffittatura. In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 49 e 50).

LOTTO 10: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda coperta dell'immobile descritto è pari a circa 175,5 mq al piano terra, e di circa 33,5 al piano interrato.

La superficie lorda della corte esterna esclusiva è di circa 134,8 mq.

Omogeneizzazione delle superfici:

PORZIONE/PERTINENZA	SUPERFICIE MQ	COEFF. DI CORREZIONE	TOT. SUPERFICIE CORRETTA
LOCALE COMMERCIALE	209	100%	209
CORTE ESTERNA FINO ALLA SUP DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE	134,8	10%	13,48
CORTE ESTERNA OLTRE LA SUP. DELL'UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE	0	2%	0
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 10 (ARROTONDATA)			222,00

LOTTO 10: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La superficie commerciale, così come calcolata al punto precedente è di circa 222 mq.

I valori di mercato riferiti al metro quadro di superficie commerciale reperiti in zona, per i locali commerciali simili all'oggetto di stima, confrontati con quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari", per gli immobili ubicati a Porto Sant'Elpidio nella zona "fascia centrale" relativi 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti), inerenti locali commerciali con stato conservativo normale, è pari a 1.700,00 €/mq.

Determinante, per la determinazione del più probabile valore di mercato è il calcolo della spesa per l'ultimazione dell'impianto elettrico e per la realizzazione della scala per raggiungere il piano interrato.

Nell'immobile oggetto del presente lotto sono emerse delle peculiarità che influiscono sul valore dell'immobile:

- locale praticamente nuovo;
- impianto elettrico da ultimare;
- mancanza di scala per raggiungere il piano interrato;
- mancanza di cancello sul passo carrabile;
- immobile ubicato in una via con poco transito pedonale;
- assenza di certificazioni per gli impianti;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- presenza di ampia corte esterna;
- ingresso indipendente, con ampio spazio da utilizzare a carico/scarico o a parcheggio.

Tutto ciò considerato, si ritiene opportuno applicare una detrazione di 400 €/mq, dal valore di mercato medio “ordinario”.

Pertanto, per quanto sopra esposto il valore di stima dell’immobile è:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Unità immobiliare a P.S.Elpidio Via Emilia n.84; Fg 8, Pt 497 sub 5 e 15	222 mq	1.700,00 €/mq	-400,00 €/mq	1.300 ,00 €/mq	288.600,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (ripristino passo carrabile sul lato nord per utilizzare la porzione di corte esterna come posto auto) spesa stimata					-10.000,00 €
A dedurre spese per ultimazione impianto elettrico, scala di accesso al piano interrato (spesa stimata)					-25.000,00 €
A dedurre spese condominiali insolite					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = € 253.600,00 arrotondato EURO 253.000,00 (duecentocinquantatremila /00 €)					

3.10 m) LOTTO 11

LOTTO 11: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L’immobile che compone il lotto 11 è un appartamento nuovo, mai abitato al secondo piano di una palazzina di 3 piani in Via Emilia n. 84 a Porto Sant’Elpidio, priva di ascensore e con scala esterna. La zona di ubicazione è centrale in una traversa della principale via di comunicazione e ben servita.

L’unità immobiliare si compone di ingresso- soggiorno, cucina sala pranzo, due camere, bagno e disimpegno, oltre un balcone sul lato sud-est.

La superficie lorda dell’immobile è di circa 74 mq, di cui circa 61 mq calpestabili più balcone esterno di una superficie di 5,7 mq.

Gli ambienti sono ampi, luminosi e ben ripartiti, da notare che il bagno e il locale ad uso soggiorno sono privi di finestre, e prendono luce da due lucernai a soffitto.

Il riscaldamento è autonomo, mediante caldaia a metano e radiatori a terra.

Il portone di ingresso è di tipo blindato, le finestre sono in legno dotate di persiane in alluminio, mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti sono costituiti da piastrelle. Le finiture interne sono nuove, l’altezza interna degli ambienti è 2,70 m, come si evince dalla planimetria allegata.

Nel complesso l’immobile si presenta in ottime condizioni.

A servizio dell’immobile, come delle altre unità immobiliari, il vano scala e l’ingresso al piano terra.

Non sono state reperite informazioni circa la classe energetica dell’immobile, come pure degli impianti.

In allegato è presente pianta dell’appartamento e documentazione fotografica (allegati 51 e 52).

LOTTO 11: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda coperta dell'immobile descritto è pari a circa 74 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 75,6 mq, essa stata calcolata dalla superficie lorda, computando al 50% i muri in Comune con altre unità immobiliari e i muri perimetrali per uno spessore massimo 0,5 m, balconi (fino a 25 mq) al 30% e al 10% per la quota oltre 25 mq, (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

LOTTO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La superficie commerciale, così come calcolata al punto precedente è di circa 75 mq (arrotondati).

Il valore di mercato riferiti al metro quadro di superficie commerciale reperiti in zona è di 1.800 €/mq, leggermente inferiori a quelli forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari", per gli immobili ubicati a Porto Sant'Elpidio nella zona "fascia centrale" relativi 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti), inerenti le abitazioni civili con stato conservativo ottimo.

Nell'immobile oggetto del presente lotto sono emerse delle peculiarità che influiscono sul valore dell'immobile:

- appartamento nuovo senza usura;
- finiture buone;
- Impianti idrico ed elettrico sprovvisti di certificazioni;
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- Assenza di finestra in bagno ed al soggiorno;
- Assenza di portalampade e lampadari.

Tutto ciò porta ad una detrazione di prezzo calcolata forfettariamente di 300 euro.

Non vi sono elementi oggettivi di pregio che ne incrementano il valore unitario rispetto all'ordinarietà.

Pertanto, per quanto sopra esposto il valore di stima dell'immobile è:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali (arrotondato)	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato unitario reale	Valore complessivo reale
Unità immobiliare a P.S.Elpidio Via Emilia n.84; Fg 8, Pt 497 sub 9	75,00 mq	1.800,00 €/mq	-300,00 €/mq	1.500,00 €/mq	112.500,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (abbattimento muro che separa ingresso dal soggiorno) spesa stimata					-4.500,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 108.000,00 (centottomila/00 €)					

3.10 n) LOTTO 12

LOTTO 12: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 12 è composto da un posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Emilia n. 84, catastalmente censito al foglio 8, particella 497, sub 14.

Le dimensioni sono congrue per il posteggio di un'autovettura. Nel lato est una porzione del posto auto è coperta dal sovrastante balcone. In allegato è presente planimetria rilevata dell'immobile e documentazione fotografica (allegati 53 e 54).

LOTTO 12: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di 16,10 mq (16 mq arrotondato)

LOTTO 12: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è stato desunto da una ricerca di mercato sui beni simili compravenduti nella medesima zona confrontati con i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate alla sezione "Banca dati quotazioni immobiliari", per posti auto ubicati a Porto Sant'Elpidio nella zona "fascia centrale" relativi 2° semestre 2021 (quotazioni più recenti), inerenti posti auto scoperti, esso è pari a 460,00 €/mq.

Si ritiene opportuno apportare una detrazione di 150,00 €/mq, considerato che il posto auto non è all'interno di una corte recintata e per l'assenza di dissuasori di parcheggio:

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via Emilia n.84; Fg 8, Pt 497 sub 14	16,00 mq	460 ,00 €/mq	-150,00 €/mq	310 ,00 €/mq	4.960,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale e opere di ripristino					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 4.960,00 arrotondato 4.900,00 € (quattromilanovecento/00 €)					

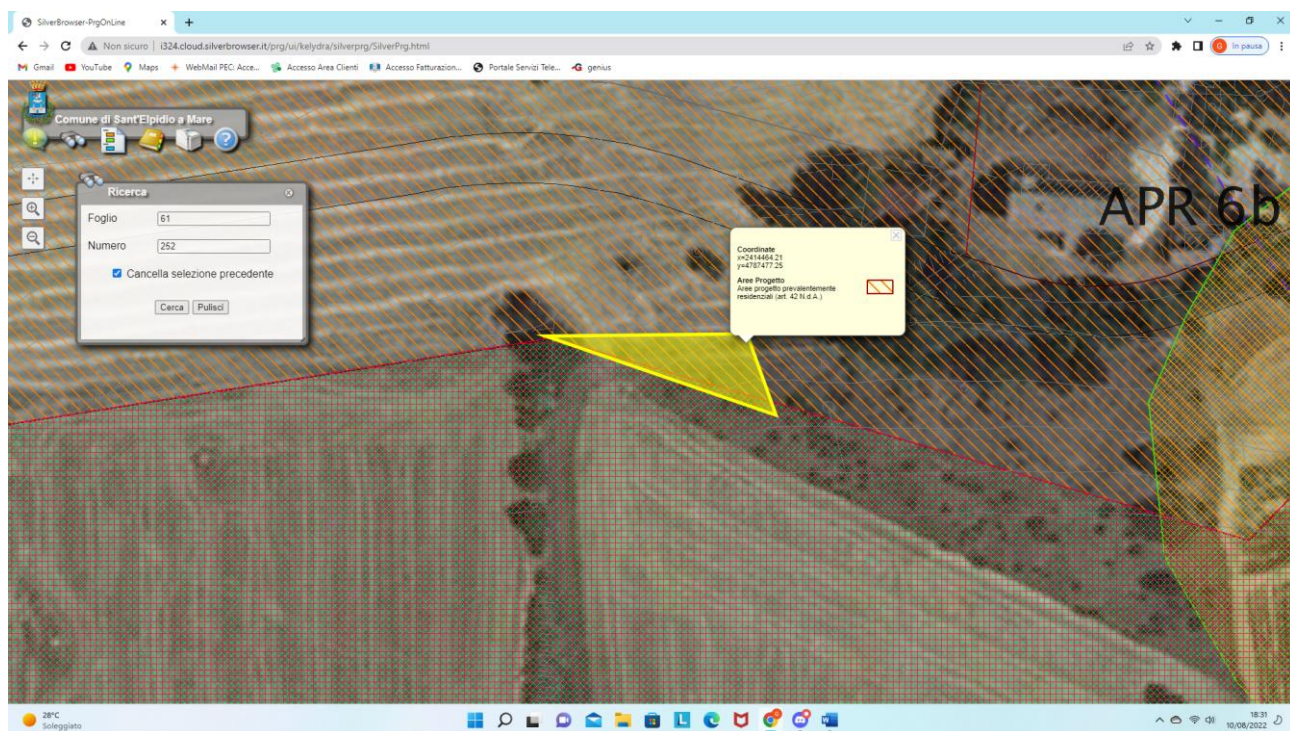
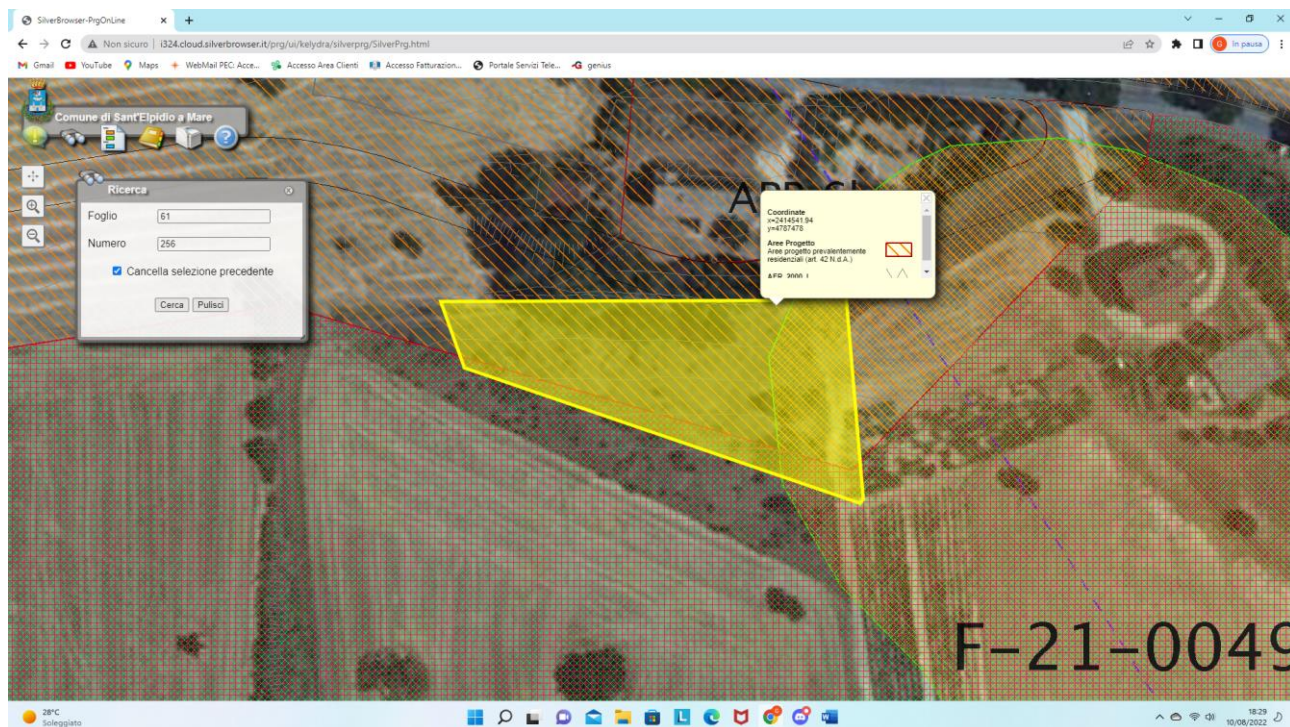
3.10 o) LOTTO 13

LOTTO 13: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 13 è rappresentato da un terreno ubicato a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di strada Vecchio Porto, ma senza accesso diretto ad essa. Il bene è censito al catasto terreni al Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 161, particelle 252 e 256, per una superficie totale di 3.055 mq, ed ha una forma pressoché triangolare, confinante sul lato nord con strada in terra battuta, che rappresenta la via di accesso al fondo da strada Vecchio Porto. Allo stato attuale esso è completamente ricoperto da vegetazione spontanea, anche di natura arbustiva ed arborea, oltre ad alcune piante di olivo ed alberi da frutto in evidente stato di abbandono. Il lotto è esposto a sud.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato gran parte del fondo è classificato come:

... che l'appezzamento di terreno sito in questo Comune, distinto catastalmente come sopra, ha la seguente destinazione urbanistica: P.lle 252porzione-256porzione: APR6b –**Aree progetto prevalentemente residenziali** (art.42 N.T.A.) P.lle 252 piccola porzione-256 piccola porzione: T.A. Tessuto agricolo (art.58 N.T.A.). Inoltre, le particelle 252 piccola porzione-256 piccola porzione ricadono nell'ambito di tutela orientata del centro storico (art.46c N.T.A.) La particella 256porzione ricade nel perimetro del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n.116 del 21/01/2004 fra le aree a rischio frana classificate a Rischio medio (R2).



I confini dell'appezzamento sono indicati al punto 3.2

Di fatto l'appezzamento di terreno è destinato in gran parte (per circa 2905 mq) ad aree progetto prevalentemente residenziali (zona APR6, ma di scarso valore, tenuto conto di un'area non urbanizzata, non lottizzata, di fatto attualmente utilizzata solo come terreno incolto, senza accessi diretti alle strade, in parte occupato da scarpata, terreno di forma irregolare, posto in zona commercialmente non appetibile), ed in piccolissima parte (circa 150 mq) a tessuto agricolo (zona TA).

Come si evince dall'atto di acquisto del fondo (allegato 62), il fondo oggetto di stima è interessato da due servitù, una di passaggio (passiva) a favore dei proprietari delle particelle 253 e 257 e dei loro aventi causa, una (attiva) di scarico media te tubatura fognaria per lo scarico di acque bianche che va dall'angolo ovest del terreno in oggetto al sottostante fosso attraversando le particelle 253 e 18 del foglio 61 intestate a [REDACTED]. per tutti i particolari delle due servitù si rimanda all'atto di acquisto del terreno allegato alla presente perizia. In allegato è presente planimetria del terreno e documentazione fotografica (allegati 55 e 56).

LOTTO 13: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie totale del lotto è 3.055 mq, di cui 2.905 "Aree progetto prevalentemente residenziali", 150 mq "Tessuto agricolo".

LOTTO 13: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per calcolare il prezzo di mercato del terreno si è separata la porzione agricola e la porzione "edificabile" e per ognuna si è individuato il prezzo di mercato unitario ordinario previo comparazione con beni di caratteristiche simili a, per poi fare le dovute aggiunte e detrazioni tenendo conto delle specificità del bene stimato.

Per i terreni agricoli con caratteristiche simili a quello oggetto di stima si è individuato un valore di mercato di 2,00 €/mq, mentre per le aree edificabili si è individuato un valore di mercato di 50 €/mq.

Per la porzione agricola del fondo si ritiene opportuno apportare una detrazione di 0,50 €/mq per:

- Dimensioni piccolissime ed irregolari del fondo;
- Assenza di sbocco diretto sulla strada pubblica;
- Stato di abbandono e necessità di lavori di pulizia e taglio della vegetazione spontanea per renderlo utilizzabile;
- Presenza di servitù.

Per la porzione "edificabile" del fondo si ritiene opportuno apportare una detrazione di 25 €/mq per:

- Zona non urbanizzata;
- Forma irregolare del lotto;
- Assenza di sbocco diretto sulla strada pubblica;
- Stato di abbandono e necessità di lavori di pulizia e taglio della vegetazione spontanea per renderlo utilizzabile;
- Presenza di servitù.

DESCRIZIONE	Porzione agricola/edificabile	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Terreno in Sant'Elpidio a Mare fg 61 pt 252 256 tot 3.055 mq	agricola	150 mq	2,00 €/mq	0,50 €/mq	1,50 €/mq	225,00 €
	edificabile	2.905 mq	50,00 €/mq	25,00 €/mq	25,00 €/mq	72.625,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 72.850,00 arrotondato EURO 72.800,00 (settantaduemilaottocento/00 €)						

3.10 p) LOTTO 14

LOTTO 14: DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il lotto 14 è composto da 3 edifici costruiti in adiacenza ubicati in contrada Paludi di Fermo nel Comune di Fermo, come già catastalmente identificati nei punti precedenti.

Nel dettaglio si tratta di un fabbricato diviso in due utilizzato come uffici e alloggio per il custode, un locale adibito a magazzino/officina ed un fabbricato costituito solo da colonne portanti e solaio, privo di tamponatura, utilizzato per il ricovero di macchine operatrici.

Nel suo complesso il bene, anche se costituito da più unità immobiliari, rappresenta un unico lotto in quanto nel loro insieme essi sono funzionali per un'attività, e presi singolarmente i tre edifici sarebbero inutilizzabili, poco appetibili sul mercato e difficilmente vendibili.

Il complesso edilizio è intercluso in un fondo di proprietà di [REDACTED], attualmente affittato ed utilizzato, unitamente ai fabbricati della presente perizia, dalla società [REDACTED] per la lavorazione, ed il recupero di materiali inerti.

Il primo fabbricato (sub 6 e sub 7) è diviso in due porzioni, speculari l'una all'altra, catastalmente identificate con il foglio 2, particella 233 sub 6 e sub 7 (originate dal sub 3) è adibito ad uffici e abitazione custode.

L'edificio utilizzato come uffici è costituito da un ingresso/sala attesa e reception, con un angolo bar, tre stanze uso ufficio, e un bagno. Il portone di ingresso è di tipo blindato, le porte interne in legno, gli infissi sempre in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc. Nel complesso l'edificio è in buone condizioni.

L'edificio utilizzato come abitazione del custode si compone di ingresso, cucina e sala pranzo in unico ambiente, tre camere ed un bagno, la ripartizione degli ambienti è speculare all'edificio adibito ad uffici. Il portone di ingresso è di tipo blindato, le porte interne in legno, gli infissi sempre in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc. Nel complesso l'edificio è in buone condizioni.

In aderenza al primo edificio ve ne è un secondo sul lato est, utilizzato come ricovero macchine, catastalmente identificato con i sub 4 e 5. L'immobile è allo stato grezzo, con colonne, e tetto in cemento armato, e tamponatura sul lato est ed ovest. Sul lato ovest di questo edificio è stato ricavato un piccolo locale ad uso deposito materiale ed attrezzature meccaniche, sempre allo stato grezzo, ma con porta in ferro, sul lato est, una finestra sul lato ovest e tamponatura in muratura; al di sopra di esso è stato ricavato un piano mezzanino con un locale raggiungibile con una scala in metallo, tamponato su tre lati utilizzato come deposito materiale vario.

L'intero complesso è in discrete condizioni, ed è funzionale per l'attività svolta dall'occupante dell'immobile.

In allegato è presente planimetria rilevata degli immobili che costituiscono il lotto 14 e documentazione fotografica (allegati 57 e 58).

LOTTO 14: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si è proceduto secondo quanto disposto dal DPR 23 marzo 1998 n. 138, separando i diversi edifici, anche se di fatto costituiscono un unico lotto:

- Uffici (sub 7) superficie commerciale circa 84 mq;
- Abitazione custode (sub 6) superficie commerciale circa 84 mq;
- Deposito ricovero attrezzi (parte del sub 4 e sub 5) superficie commerciale circa 317 mq;
- Locale ad uso officina (parte del sub 4) superficie commerciale circa 34 mq oltre piano mezzanino superficie commerciale circa 35 mq.

LOTTO 14: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del lotto 14 è stato calcolato esaminando le singole porzioni descritte nei punti precedenti, e prendendo in esame i prezzi di scambio di beni simili nella medesima zona.

La zona di riferimento, definita dall'Agenzia delle Entrate, ove i beni sono inseriti i cespiti del lotto 14, nel comune di Fermo è "Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A NORD DEL CAPOLUOGO (R1)".

Porzione adibita ad uffici ed abitazione custode (sub 6 e sub 7):

Per le abitazioni civili è stato rilevato un prezzo medio di 950,00 €/mq, tale valore si ritiene congruo sia per gli uffici che per l'abitazione custode, considerato che i due beni sono identici, eccezion fatta che per gli arredi interni.

Per i beni stimati rispetto al prezzo medio ordinario si ritiene opportuno apportare una detrazione di 250 €/mq per:

- assenza di garanzie per vizi occulti;
- edificio in aderenza con altri fabbricati;
- edificio intercluso all'interno di altro fondo senza accesso diretto alle vie pubbliche.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Unità immobiliare a Fermo loc. Paludi di Fermo fg 2 pt 233 sub 6 e 7	168 mq	950,00 €/mq	-250,00 €/mq	700 ,00 €/mq	117.600,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 117,600,00 arrotondato EURO117.000,00 (centodiciassettemila /00 €)					

Locali ad uso rimessa macchine e attrezzi e locale officina:

per gli edifici ad uso deposito, per la zona di riferimento sono stati rilevati valori di 300 €/mq; il prezzo medio riferito all'ordinarietà va decurtato a mio avviso di 100 €/mq per le caratteristiche oggettive rilevate:

- assenza di garanzie per vizi occulti;
- edificio in aderenza con altri fabbricati;
- edificio intercluso all'interno di altro fondo senza accesso diretto alle vie pubbliche;
- assenza di tamponatura su due lati;
- assenza di infissi (sui lati privi di tamponatura)

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Unità immobiliare a Fermo loc. Paludi di Fermo fg 2 pt 233 sub 4 e 5	386 mq	300,00 €/mq	-100,00 €/mq	200 ,00 €/mq	77.200,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 77.200,00 arrotondato EURO 77.000,00 (settantasettemila /00 €)					

Valore complessivo del LOTTO 14: 194.000,00 euro (centonovantaquattromila/00).

3.11 QUESITO 10)

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

I beni pignorati si prestano ad essere divisi e formare 14 lotti, senza eseguire frazionamenti, tutti di piena proprietà della società SAFA SRL.

LOTTO 1

AUTORIMESSA PORTO SANT'ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA 6

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 13, pt 981 sub11	P.S.Elpidio Via Monti della Laga n. 6	21 mq	550,00 €/mq	11.550,00 €	FG 13 PT. 981 SUB 12: [REDACTED] [REDACTED] PER 25/100 E [REDACTED] [REDACTED] PER 75/100; FG 13, PT , 981 SUB 10: [REDACTED] [REDACTED] PER 1/1; FG 13,PT 981SUB 2: BCNC
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00euro
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-208,36 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 11.300,00 (undicimilatrecentomila/00 €)					

LOTTO 2

APPARTAMENTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 13, pt 981 sub 24	P.S.Elpidio Via Monti della Laga n. 6	78 mq	1.200,00 €/mq	93.600,00 €	FG 13 PT. 981 SUB 25 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PER 75/100; FG 13, PT 981SUB 21: BCNC
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 euro
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-883,05 euro
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 92.500,00 (novantaduemilacinquecento/00 €)					

LOTTO 3

UFFICI PORTO SANT'ELPIDIO VIA CAVOUR 5

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 8, pt 47 sub 1	P.S.Elpidio Via Cavour n. 5	113 mq	1.100,00 €/mq	124.300,00 €	FG 8 PT 47 SUB 2: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] PER ½ OLTRE A BCNC
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					-1.653,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-3.593,33 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 119.000,00 (centodiciannovemila/00 €)					

LOTTO 4

DEPOSITO PORTO SANT'ELPIDIO VIA CARDUCCI 67

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg20, pt 670 sub 16	P.S.Elpidio Via Carducci n. 67	3,7 mq	800,00 €/mq	2.9600,00 €	Fg 20, pt 670 sub 1: BCNC
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					-2.912,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-310,03 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 500,00 (cinquecento/00 €)					

LOTTO 5

DEPOSITO PORTO SANT'ELPIDIO VIA CARDUCCI 67

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 20, pt 670 sub 18	P.S.Elpidio Via Carducci n. 67	7,2 mq	800,00 €/mq	5,760,00 €	Fg 20 pt 670 sub 1: BCNC; sub 6: [REDACTED] PER ½ [REDACTED] [REDACTED] PER ½; sub 13 [REDACTED] PER 8/12, [REDACTED] 2/12, [REDACTED] [REDACTED] PER 1/12; sub 17: [REDACTED] PER 8/12, [REDACTED] PER 2/12, [REDACTED] PER 1/12, [REDACTED] PER 1/12; sub 19: [REDACTED]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-318,20 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 €)					

LOTTO 6

DEPOSITO PORTO SANT'ELPIDIO VIA CARDUCCI 67

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg20, pt 670 sub 19	P.S.Elpidio Via Carducci n. 67	3,7 mq	800,00 €/mq	2.960,00 €	Fg 20 pt 670 sub 1: BCNC; fg 20 pt 670 sub 6: [REDACTED] PER ½ [REDACTED] PER ½; fg 20 pt 670 sub 21: [REDACTED]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-157,97 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 2.800,00 (duemilaottocento/00 €)					

LOTTO 7

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA C. BATTISTI 161

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 20, pt 665 sub 16	P.S.Elpidio Via Battisti n. 161	12,5 mq	310,00 €/mq	3.875,00 €	Fg 20 pt 665 sub 17: SAFA SRL; fg 20 pt 33 e 36: ALTRE PALAZZINE; fg 20 pt 665: CONDOMINIO [REDACTED]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 3.800,00 (tremilaottocento/00 €)					

LOTTO 8

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA C. BATTISTI 161

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 20, pt 665 sub 17	P.S.Elpidio Via Battisti n. 161	12,5 mq	310,00 €/mq	3.875,00 €	Fg 20 pt 665 sub 16 [REDACTED]; fg 20 pt 665: CONDOMINIO [REDACTED]; VIE PUBBLICHE
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 3.800,00 (tremilaottocento/00 €)					

LOTTO 9

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA C. BATTISTI 161

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 20, pt 665 sub 19	P.S.Elpidio Via Battisti n. 161	11,5 mq	310,00 €/mq	3.565,00 €	Fg 20 pt 665 sub 20: [redacted] 1/2, [redacted] 1/2; fg 20 pt 665 sub 18: [redacted]; fg 20 pt 665: CONDOMINIO [redacted]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0.00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 3.400,00 (tremilaquattrocento/00 €)					

LOTTO 10

LOCALE COMMERCIALE CON CORTE ESTERNA PORTO SANT'ELPIDIO VIA EMILIA 84

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 8, pt 497 sub 5 e sub 15	P.S.Elpidio Via Emilia n. 84 (ingresso su via Belvedere)	222 mq	1.300,00 €/mq	288.600,00 €	Fg 8 pt 497 sub 4: BCNC; fg 8 pt 497 sub 11: [redacted]; fg 8 pt 497 sub 12: [redacted] 1/2 NUDA PROPRIETA', [redacted] 1/2 PROPRIETA', [redacted] 1/2 USUFR.; fg 8 pt 497 sub 13: [redacted] fg 8 pt 497 sub 14: [redacted]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (ripristino passo carrabile sul lato nord per utilizzare la porzione di corte esterna come posto auto) spesa stimata					-10.000,00 €
A dedurre spese per ultimazione impianto elettrico, scala di accesso al piano interrato (spesa stimata)					-25.000,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 253.000,00 (duecentocinquatremila /00 €)					

LOTTO 11

APPARTAMENTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA EMILIA 84

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 8, pt 497 sub 9	P.S.Elpidio Via Emilia n. 84	75 mq	1.500,00 €/mq	112.500,00 €	Fg 8 pt 497 sub 4: BCNC; fg 8 pt 497 sub 8: [REDACTED] fg 8 497 sub 10: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (abbattimento muro che separa ingresso dal soggiorno) spesa stimata					-4.500,00euro
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 108.000,00 (centoottomila/00 €)					

LOTTO 12

POSTO AUTO SCOPERTO PORTO SANT'ELPIDIO VIA EMILIA 84

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Porto Sant'Elpidio, fg 8, pt 497 sub 14	P.S.Elpidio Via Emilia n. 84	16 mq	310,00 €/mq	4.960,00 €	Fg 8 pt 497 sub 4: BCNC; fg 8 pt 497 sub [REDACTED]
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 euro
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					0,00 euro
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 4.900,00 (quattromilanovecento/00 €)					

LOTTO 13

TERRENO SANT'ELPIDIO A MARE (AREE PROGETTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Sant'Elpidio a Mare, fg 61, pt 252 e pt 256	Sant'Elpidio a Mare	PORZIONE AGRICOLA 150 mq	1,50 €/mq	225,00 €	Fg 61 pt 189 190 259 fg 61 pt 254: ; fg 61 pt 253 e 257: fg 61 pt 528: (5/12),
		PORZIONE EDIFICABILE 2.905 mq	25,00 €/mq	72.625,0 €	
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 72.800,00 (settantaduemilaottocento/00 €)					

LOTTO 14

EDIFICI COSTRUITI IN ADERENZA FERMO LOC. PALUDI DI FERMO

IDENTIFICA ZIONE CATASTALE	UBICAZIONE	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE	CONFINI
Fermo, fg 2, pt 233 sub 4, 5, 6, 7	Fermo C.da Paludi di Fermo snc	PORZIONE UFFICI E ABITAZIONE 168 mq	700,00 €/mq	117.600,00 €	Fg 2 pt 233 sub 1
		PORZIONE MAGAZZINI 386 mq	200,00 €/mq	77.200 €	
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) = EURO 194.000,00 (centonovantaquattromila/00 €)					

3.12 QUESITO 11)

..ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO 1 E LOTTO 2

Gli immobili che compongono il lotto 1 (autorimessa ubicata a Porto Sant'Elpidio, al piano interrato in Via Monti della Laga 6) e lotto 2 (appartamento ubicato a Porto Sant'Elpidio, al piano primo in Via Monti della Laga 6) sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] che ha la residenza nell'appartamento a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n.6 ed occupa gli immobili senza un regolare contratto di affitto, ma solamente con un accordo verbale con il sig. [REDACTED] amministratore e liquidatore della società [REDACTED].

LOTTO 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

Attualmente gli immobili che compongono i lotti da 3 a 13 sono liberi e su di essi non gravano contratti di affitto.

LOTTO 14

Gli immobili che compongono il lotto 14 sono occupati dalla Soc. ██████████ che li occupa per lo svolgimento della sua attività di recupero e lavorazione inerti. La società ██████████ occupa gli immobili dal 20/02/2017 previo contratto di affitto stipulato con la soc. ██████████ in data 20/02/2017, (dopo la notifica del pignoramento) con durata 6 anni + 6 e canone di 1.200,00 euro annui.

Non vi sono vincoli ed altre incombenze presenti nel quesito.

Presenza di oneri condominiali:

LOTTO	UBICAZIONE/IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONDOMINIO	SPESE CONDOMINIALI ANNUE	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
1	P.S.ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA FG. 13, PT. 981 SUB 11 CAT. C/6	SI	90,00 €	208,36 €
2	P.S.ELPIDIO VIA MONTI DELLA LAGA FG. 13, PT. 981 SUB 24 CAT. A/2	SI	515,00 €	883,05 €
3	P.S.ELPIDIO VIA CAVOUR n. 5, FG. 8, PT 47 SUB 1 CAT A/10	SI	620,00 €	3.593,33 €
4	P.S.ELPIDIO VIA CARDUCCI FG 20, PT 670 SUB 16 CAT. C/2	SI	28,50 €	301,03 €
5	P.S.ELPIDIO VIA CARDUCCI FG 20, PT 670 SUB 18 CAT. C/2	SI	46,16 €	318,20 €
6	P.S.ELPIDIO VIA CARDUCCI FG 20, PT 670 SUB 19 CAT. C/2	SI	24,18 €	157,97 €
7	P.S.ELPIDIO VIA CESARE BATTISTI FG. 20 PT 665 SUB 16 CAT C/6	SI	26,70 € circa	74,78 € circa
8	P.S.ELPIDIO VIA CESARE BATTISTI FG. 20 PT 665 SUB 17 CAT C/6	SI	26,70 € circa	74,78 € circa
9	P.S.ELPIDIO VIA CESARE BATTISTI FG. 20 PT 665 SUB 19 CAT C/6	SI	26,70 € circa	74,78 € circa
10	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA FG 8, PT 497 SUB 5 CAT C/1	NO CONDOMINIO		
	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA N. 84 FG 8 PT 497 SUB 15 CAT. C/6	NO CONDOMINIO		
11	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA N. 84 FG 8, PT 497 SUB 9 CAT A/2	NO CONDOMINIO		
12	P.S.ELPIDIO VIA EMILIA N. 84 FG 8, PT 497 SUB 14 CAT C/6	NO CONDOMINIO		
13	S.ELPIDIO A MARE FG 61, PT 252 e PT 256 terreno	NO CONDOMINIO		
14	FERMO PALUDI DI FERMO FG 2, PT 233 SUB 3, 4 E 5 CAT C/2	NO CONDOMINIO		

3.13 QUESITO 12)

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

I cespiti stimati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.14 QUESITO 13)

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

Negli allegati della presente perizia sono presenti le planimetrie rilevate degli immobili pignorati e documentazione fotografica per ognuno di essi (allegati da 31 a 58).

3.15 QUESITO 14)

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

LOTTO 1

Autorimessa posta al piano seminterrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 11.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 21 mq, di cui circa 19,5 mq calpestabili.

Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] lo occupa senza un regolare contratto di affitto, ma solamente con un accordo verbale con il sig. [REDACTED]

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Autorimessa a P.S.Elpidio Via Monti della Laga n. 6 (fg 13, pt 981 sub11)	21,00 mq	650,00 €/mq	-100,00 €/mq	550,00 €/mq	11.5500,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-208,36 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 11.341,64 arrotondato EURO 11.300,00 (undicimilatrecento/00 €)					

LOTTO 2

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

Appartamento posto al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 24.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 77 mq di cui circa 53,9 mq calpestabili, oltre a terrazzo e balconi di superficie calpestabile di circa 72,9 mq.

Attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] lo occupa senza un regolare contratto di affitto, ma solamente con un accordo verbale con il sig. [REDACTED]

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Appartamento a P.S.Elpidio Via Monti della Laga n. 6 (fg 13, pt 981 sub 24)	78 mq	1.350,00 €/mq	-150,00 €/mq	1.200,00 €/mq	93.600,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-883,05 €
TOTALE VALORE DI STIMA = € 92.716,95 arrotondato € 92.500,00 (novantaduemilacinquecento/00 €)					

LOTTO 3

Appartamento al primo piano in una palazzina a Porto Sant'Elpidio in Via Cavour n. 5 censito al catasto urbano al foglio 8, particella 47 sub 5.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 113 mq, di cui circa 100 mq imputabili all'appartamento (circa 85 mq calpestabili) e circa 75,8 mq riferiti a terrazzo e balcone (circa 72,5 mq calpestabili).

Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Appartamento a P.S.Elpidio Via Cavour n. 5 (fg 8, pt 47 sub 1)	113 mq	1.300,00 €/mq	-200,00 €/mq	1.100,00 €/mq	124.300,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					-1.653,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-3.593,33 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 119.053,67 arrotondato EURO 119.000,00 (centodiciannovemila/00 €)					

LOTTO 4

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

Locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 16.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 3,7 mq.

Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Deposito/ripostiglio a P.S.Elpidio Via Carducci n. 67 (fg 20, pt 670 sub 16)	3,7 mq	850,00 €/mq	-50,00 €/mq	800,00 €/mq	2.960,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					-2.912,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-310,03 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) EURO 500,00 (cinquecento/00 €)					

LOTTO 5

Locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 18.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 7,2 mq.

Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Deposito/ripostiglio a P.S.Elpidio Via Carducci n. 67 (fg 20, pt 670 sub 18)	7,2 mq	850,00 €/mq	-50,00 €/mq	800,00 €/mq	5.760,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-318,20 €
TOTALE VALORE DI STIMA (arrotondato) EURO 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 €)					

LOTTO 6

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

Locale ad uso ripostiglio ubicato in Via Carducci, n. 67 piano S1, del Comune di Porto Sant'Elpidio censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 19.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 3,7 mq.

Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Deposito/ripostiglio a P.S.Elpidio Via Carducci n. 67 (fg 20, pt 670 sub 19)	3,7 mq	850,00 €/mq	-50,00 €/mq	800,00 €/mq	2.960,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre oneri e spese condominiali insolute					-157,97 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 2.802,00 arrotondato EURO 2.800,00 (duemilaottocento/00 €)					

LOTTO 7

Posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Cesare Battisti n. 161, catastalmente censito al foglio 20, particella 665, sub 16.

La superficie commerciale dell'immobile è 12,5 mq. Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via C. Battisti n.161; Fg 20, Pt 665 sub 16	12,5 mq	460 ,00 €/mq	-150,00 €/mq	310,00 €/mq	3.875,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 3.800,22 arrotondato EURO 3.800,00 (tremilaottocento /00 €)					

LOTTO 8

Posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Cesare Battisti n. 161, catastalmente censito al foglio 20, particella 665, sub 17.

La superficie commerciale dell'immobile è di 12,5 mq.

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via C. Battisti n.161; Fg 20, Pt 665 sub 17	12,5 mq	460,00 €/mq	-150,00 €/mq	310 ,00 €/mq	3.875,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 3.800,22 arrotondato EURO 3.800,00 (tremilaottocento /00 €)					

LOTTO 9

Posto auto scoperto posto antistante una palazzina in Via Cesare Battisti n. 161, catastalmente censito al foglio 20, particella 665, sub 19.

La superficie commerciale dell'immobile è 11,5 mq.

Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via C. Battisti n.161; Fg 20, Pt 665 sub 19	11,5 mq	460 ,00 €/mq	-150,00 €/mq	310,00 €/mq	3.565,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					-74,78 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 3.490,22 arrotondato EURO 3.400,00 (tremilaquattrocento /00 €)					

LOTTO 10

Locale commerciale posto al piano terra e seminterrato di una palazzina ubicata in Via Emilia n. 84 a Porto Sant'Elpidio (FM), comprensivo di corte esterna su tre lati e ingresso indipendente e contraddistinto catastalmente dal foglio 8, particella 497, sub 5 e sub 15.

La superficie commerciale dell'immobile è circa 222 mq, di cui circa 209 mq relativi all'edificio (175,5 mq piano terra e 33,5 piano interrato) e circa 134,8 mq relativi alla corte esterna dell'immobile. Attualmente l'immobile è libero.

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Unità immobiliare a P.S.Elpidio Via Emilia n.84; Fg 8, Pt 497 sub 5 e 15	222 mq	1.700,00 €/mq	-400,00 €/mq	1.300 ,00 €/mq	288.600,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (ripristino passo carrabile sul lato nord per utilizzare la porzione di corte esterna come posto auto) spesa stimata					-10.000,00 €
A dedurre spese per ultimazione impianto elettrico, scala di accesso al piano interrato (spesa stimata)					-25.000,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = € 253.600,00 arrotondato EURO 253.000,00 (duecentocinquantatremila /00 €)					

LOTTO 11

Appartamento nuovo, mai abitato al secondo piano di una palazzina di 3 piani in Via Emilia n. 84 a Porto Sant'Elpidio, censito al catasto urbano al foglio 8, particella 497 sub 9.

La superficie commerciale dell'immobile è di circa 75 mq di cui circa 61 mq calpestabili, oltre a balcone di circa 5,7 mq. Attualmente l'immobile è libero.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali (arrotondato)	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Unità immobiliare a P.S.Elpidio Via Emilia n.84; Fg 8, Pt 497 sub 9	75,00 mq	1.800,00 €/mq	-300,00 €/mq	1.500,00 €/mq	112.500,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale (abbattimento muro che separa ingresso dal soggiorno) spesa stimata					-4.500,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 108.000,00 (centoottomila/00 €)					

LOTTO 12

Posto auto scoperto al piano terra di una palazzina di 3 piani in Via Emilia n. 84 a Porto Sant'Elpidio, censito al catasto urbano al foglio 8, particella 497 sub 14.

La superficie commerciale del posto auto scoperto è di circa 16 mq.

Attualmente l'immobile è libero.

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Posto auto scoperto a P.S.Elpidio Via Emilia n.84; Fg 8, Pt 497 sub 14	16,00 mq	460 ,00 €/mq	-150,00 €/mq	310 ,00 €/mq	4.960,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale e opere di ripristino					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 4.900,00 (quattromilanovecento/00 €)					

LOTTO 13

Terreno ubicato a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Strada Vecchia Porto, ma senza sbocco diretto su essa, catastalmente censito al catasto terreni al foglio 61, particelle 252 e 256. la superficie catastale del fondo è di 3.055 mq di cui 150 terreno agricolo e la restante parte area a progetto prevalentemente residenziale.

Attualmente il fondo è libero e in stato di abbandono.

DESCRIZIONE	Porzione agricola/edificabile	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario unitario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale unitario	Valore complessivo reale
Terreno in Sant'Elpidio a Mare fg 61 pt 252 256 tot 3.055 mq	agricola	150 mq	2,00 €/mq	-0,50 €/mq	1,50 €/mq	225,00 €
	edificabile	2.905 mq	50,00 €/mq	-25,00 €/mq	25,00 €/mq	72.625,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = EURO 72.850,00 arrotondato EURO 72.800,00 (settantaduemilaottocento/00 €)						

LOTTO 14

Fabbricati ubicati in Contrada Paludi di Fermo snc, del Comune di Fermo censiti al catasto urbano al foglio 2, particella 233 sub 4, 5, 6, 7.

La superficie commerciale degli immobili è 168 mq per i sub 6 e sub 7, e di 386 mq per i sub 4 e sub 5.

Attualmente gli immobili sono occupati dalla ditta [REDACTED] previo regolare contratto di affitto che li occupa per lo svolgimento della sua attività di trattamento e riciclo materiali inerti.

DESCRIZIONE	Metri quadri commerciali	Valore di mercato ordinario	Detrazione /maggiorazione	Valore di mercato reale	Valore complessivo
-------------	--------------------------	-----------------------------	---------------------------	-------------------------	--------------------

Perizia CTU procedimento 204/2015 TRIBUNALE DI FERMO

		unitario		unitario	reale
Unità immobiliare a Fermo loc. Paludi di Fermo fg 2 pt 233 sub 6 e 7	168 mq	950,00 €/mq	-250,00 €/mq	700 ,00 €/mq	117.600,00 €
Unità immobiliare a Fermo loc. Paludi di Fermo fg 2 pt 233 sub 4 e 5	386 mq	300,00 €/mq	-100,00 €/mq	200 ,00 €/mq	77.200,00 €
A dedurre spese per regolarizzazione urbanistica e catastale					0,00 €
A dedurre spese condominiali insolute					0,00 €
TOTALE VALORE DI STIMA = € 194.800,00 arrotondato EURO 194.000,00 (centonovantaquattromila /00 €)					

3.16 QUESITO 15)

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

Nell'allegato n. 59 è presente una copia della perizia con omessi i dati sensibili dell'esecutato e di persone terze.

3.17 QUESITO 16)

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

Nell'allegato n. 60 è presente la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT; nell'allegato 61 è altresì presente un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono stati risposti dettagliatamente ed analiticamente tutti i quesiti formulati dal Giudice, dando tutte le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Per la stesura della presente relazione sono stati esaminati gli atti del fascicolo e la documentazione acquisita presso i vari uffici pubblici.

Al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, sono giunto dopo una scrupolosa analisi visiva degli stessi e del contesto in cui essi sono inseriti, ed una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate e presso le principali agenzie

immobiliari che trattano immobili nella zona, dando particolare rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili che in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore dello stesso.

Gli immobili oggetto del presente elaborato sono stati divisi in 14 lotti:

- **LOTTO 1:** Autorimessa posta al primo piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 11 **VALORE DI STIMA 11.300,00 euro;**
- **LOTTO 2:** appartamento posto al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Monti della Laga n. 6 censito al catasto urbano al foglio 13, particella 981 sub 24 **VALORE DI STIMA 92.500,00 euro;**
- **LOTTO 3:** uffici posti al piano primo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Cavour n. 5 censito al catasto urbano con il foglio 8 particella 47 sub 1 **VALORE DI STIMA 119.000 euro;**
- **LOTTO 4:** locale ad uso deposito posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 16 **VALORE DI STIMA 500,00 euro;**
- **LOTTO 5:** locale ad uso deposito posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 18 **VALORE DI STIMA 5.400,00 euro;**
- **LOTTO 6:** locale ad uso deposito posto al piano interrato di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Giosuè Carducci n. 67 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 670 sub 19 **VALORE DI STIMA 2.800,00 euro;**
- **LOTTO 7:** posto auto scoperto ubicato a porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 16 **VALORE DI STIMA 3.800,00 euro;**
- **LOTTO 8:** posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n. 161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 17 **VALORE DI STIMA 3.800,00 euro**
- **LOTTO 9:** posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Cesare Battisti n.161 censito al catasto urbano al foglio 20, particella 665 sub 19 **VALORE DI STIMA 3.400,00 euro**
- **LOTTO 10:** locale commerciale comprensivo di corte esterna ubicato al piano terra di una palazzina a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 (con ingresso su Via Belvedere) catastalmente identificati dal foglio 8, particella 497, sub 5 e 15 **VALORE DI STIMA 253.000,00 euro;**
- **LOTTO 11:** appartamento porto al piano secondo di una palazzina ubicata a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84, catastalmente identificato dal foglio 8, particella 497, sub 9 **VALORE DI STIMA 108.000,00 euro;**
- **LOTTO 12:** posto auto scoperto ubicato a Porto Sant'Elpidio in Via Emilia n. 84 censito al catasto urbano al foglio 8, particella 497 sub 14 **VALORE DI STIMA 4.900,00 euro;**
- **LOTTO 13:** appezzamento di terreno ubicato a Sant'Elpidio a Mare di 3.055 mq catastalmente identificato dal foglio 61, particelle 252 e 256 **VALORE DI STIMA 72.800,00 euro;**
- **LOTTO 14:** immobili costruiti in aderenza ad uso uffici, abitazione custode e deposito ubicati a Fermo in contrada Paludi censiti al catasto urbano al foglio 2, particella 233 sub 4, 5, 6 e 7 (questi ultimi originati dalla soppressione del sub 3) **VALORE DI STIMA 194.000,00 euro**

Totale valore di stima dei beni periziati 870.200,00 (ottocentosettantamiladuecento/00) euro

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Porto Sant'Elpidio li 14/09/2022

Dott. Agr. Olivieri Giampaolo