STUDIO TECNICO MANCINI
di MANCINI Geom. MARCO
Via San Tommaso n° 46 63900 FERMO (FM)
Tel. 0734/224651 E-mail: geom.mancini.marco@virgilio.it
E-mail certificata: marco.mancini5@geopec.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 62/2024 tra ---------- contro ----------.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ----------.

OGGETTO: Stima di un appartamento e un deposito al piano terra siti in Fermo, di tre negozi al piano terra, di una cantina al piano interrato, di un appartamento al piano terzo, di una soffitta al piano quarto siti in Porto Sant'Elpidio e di due terreni siti in Fermo.

***** ***** *****

In riferimento all'esecuzione immobiliare in oggetto in data --.--.---- la Dott.ssa ---------- poneva al sottoscritto Geom. Marco Mancini i seguenti quesiti:

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

(A)

- 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.

<u>Nel primo caso</u> (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.***

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

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

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

<u>In ogni caso</u>, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire

tempestiva segnalazione al G.E., il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura,

secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

- <u>IN SECONDO LUOGO</u>, 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

- <u>IN TERZO LUOGO</u>, 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.

(B) Compiuti i preliminari controllo specificati al punto A) provveda l'esperto:

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

2. ad una sommaria <u>descrizione del bene</u>, 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;

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la <u>data di inizio delle costruzioni</u>, 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;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, <u>gli estremi della licenza o della concessione edilizia</u>; 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. <u>In caso di opere abusive</u> effettui il controllo della <u>possibilità di sanatoria</u> ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la

materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

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

9. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

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

11. 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

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

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

14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione

fotografica che idoneamente li raffiguri;

15. 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;

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

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

PRELIMINARMENTE

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto, ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito, ha effettuato i seguenti accessi e verifiche:

- presso la Cancelleria, al fine di controllare la completezza della documentazione consegnata dai Creditori;
- presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo per reperimento della documentazione ipo-catastale;

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo e Porto Sant'Elpidio, per acquisire copia di tutte le pratiche edilizie agli immobili oggetto di procedura, nonché il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni.

Inoltre, il sottoscritto ha effettuato quattro sopralluoghi, alla presenza dell'esecutata, finalizzati al rilievo metrico e alla documentazione fotografica delle unità immobiliari.

RISULTANZE DELL'ACCERTAMENTO PRELIMINARE

Dall'esame della documentazione agli atti è stata verificata la completezza della documentazione depositata.

Il Creditore procedente, successivamente all'ottenimento del decreto ingiuntivo e alla notifica dell'atto di precetto, ha provveduto alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data --.--.----.

Successivamente, l'Avv. ----------, per conto della società ----------, ha depositato una prima certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa ---------- del --.--.---- e una seconda certificazione redatta dal Notaio Dott.ssa ---------- del --.--.----.

Le certificazioni ipo-catastali predisposte dai suddetti Notai ricostruiscono la storia ventennale degli immobili, ricostruzione che è stata verificata e confermata dal sottoscritto, come di seguito riportato.

CRONISTORIA NEGOZIO IN PORTO S. ELPIDIO VIA FALERIA N° 102

(Foglio 26 Part. 480 Sub. 36)

In origine l'immobile risultava intestato al sig. ----------, il quale, con decreto di trasferimento immobiliare del --.--.----, vendeva la piena proprietà alla società ----------. Successivamente, con atto di conferimento in società del --.--

.----, la proprietà dell'immobile veniva trasferita alla società ---------- che ne detiene attualmente la piena proprietà.

CRONISTORIA ABITAZIONE E SOFFITTA IN PORTO S. ELPIDIO

VIA FALERIA N° 102 (Foglio 26 Part. 480 Sub. 18)

In origine l'immobile risultava intestato al sig. ----------, che con decreto di trasferimento immobiliare del --.--.---- vendeva la piena proprietà alla società ----------.

Con successivo atto di conferimento in società del --.--.----, la proprietà dell'immobile veniva trasferita alla società ---------- che ne detiene attualmente la piena proprietà.

CRONISTORIA NEGOZIO IN PORTO S. ELPIDIO VIA PARMA N° 22

(Foglio 26 Part. 524 Sub. 25/26)

In origine l'immobile risultava intestato alla sig.ra ----------, la quale, con atto di compravendita del --.--.----, trasferiva la piena proprietà alla società ----------.

Con successivo atto di conferimento in società del --.--.----, la proprietà dell'immobile veniva trasferita alla società ---------- che ne detiene attualmente la piena proprietà.

CRONISTORIA NEGOZIO IN PORTO S. ELPIDIO VIA TORINO N° 61

(Foglio 26 Part. 357 Sub. 23)

In origine l'immobile risultava intestato per la quota ½ al sig. ----------, il quale, con decreto di trasferimento immobiliare del --.--.---, cedeva la propria quota alla società ----------.

Con atto di conferimento in società del --.--.----, la quota di proprietà veniva trasferita alla società ----------, che detiene attualmente la quota di ½ di proprietà.

CRONISTORIA GARAGE IN PORTO S. ELPIDIO VIA MARINA N° 60

(Foglio 24 Part. 233 Sub. 21)

In origine l'immobile risultava intestato alla società ----------, che con atto di compravendita del --.--.---- trasferiva la piena proprietà ai sig.ri ----------, ciascuno per la quota di ½.

Successivamente, in data --.--.----, i predetti cedevano l'immobile al sig. ----------, che ne detiene attualmente la piena proprietà.

CRONISTORIA APPARTAMENTO E DEPOSITO IN FERMO CONTRADA MARINA PALMENSE N° 10 (Foglio 68 Part. 150 Sub. 4-6)

In origine l'immobile risultava intestato al sig. ----------, il quale, con atto di donazione del --.--.----, cedeva la piena proprietà ai sig.ri ---------- per la quota di ½ ciascuno.

Nella medesima data veniva stipulato l'atto di divisione, con il quale il sig. ---------- cedeva la propria quota alla sig.ra ----------, che diveniva proprietaria esclusiva dei due subalterni.

CRONISTORIA TERRENI IN FERMO CONTRADA MARINA PALMENSE

(Foglio 68 Part. 19-154-769)

In origine i terreni risultavano intestati al sig. ----------, il quale, con atto di donazione del --.--.----, cedeva la piena proprietà ai sig.ri ----------, ciascuno per la quota di ½.

Con atto di divisione nella stessa data, il sig. ---------- cedeva la propria quota alla sig.ra ----------, che diventava proprietaria esclusiva delle tre particelle.

CRONISTORIA TERRENI IN FERMO CONTRADA MARINA PALMENSE

(Foglio 68 Part. 770-772)

In origine i terreni risultavano intestati al sig. ----------, il quale, con atto di donazione del --.--.----, cedeva la piena proprietà ai sig.ri ---------- ---------- ciascuno per la quota di ½.

La sig.ra ---------- risulta attualmente comproprietaria delle due particelle per la quota di ½.

Il ventennio ricoperto dal Notaio (documentazione certificata dal --.--.---- al --.--.----) presenta i seguenti gravami, verificati e confermati dal sottoscritto sono le seguenti:

1) Trascrizione n° ------- del --.--.----: Sentenza dichiarativa di fallimento di ----------, in cui la società ---------- (diventata poi ----------) in data --.--.---- con decreto di trasferimento immobili acquisisce l'immobile in Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23, part. 480 sub. 18-36, part. 524 sub. 25/26;
2) Iscrizione ipoteca giudiziale reg. gen. n° 5622 reg. part. n° 821 del 18.07.2018: Decreto ingiuntivo di ---------- € a favore della ---------- contro la società ---------- sugli immobili siti in Porto Sant'Elpidio al foglio 26 part. 480 sub. 18-34-36, part. 524 sub. 25/26, part. 357 sub. 23, foglio 24 part. 233 sub. 1-21 e siti in Fermo foglio 68 part. 150 sub. 4-6 part. 19-154-768-769-770-772;
3) Iscrizione ipoteca giudiziale reg. gen. n° ------- reg. part. n° ---- del --.--.----: Decreto ingiuntivo di ---------- € a favore della ---------- contro la società ---------- sugli immobili siti in Porto Sant'Elpidio al foglio 26 part. 480 sub. 18-34-36, part. 524 sub. 25/26, part. 357 sub. 23, foglio 24 part. 233 sub. 1-21 e siti in

Fermo foglio 68 part. 150 sub. 4-6 part. 19-154-768-769-770-772;

4) Iscrizione ipoteca giudiziale reg. gen. n° --------- reg. part. n° ----- del --.--.----: Decreto ingiuntivo di ---------- € a favore della ---------- ---------- contro la società ---------- ---------- sugli immobili siti in Porto Sant'Elpidio al foglio 26 part. 480 sub. 18-34-36, part. 524 sub. 25/26, part. 357 sub. 23, foglio 24 part. 233 sub. 1-21 e siti in Fermo foglio 68 part. 150 sub. 4-6 part. 19-154-768-769-770-772;

5) Iscrizione ipoteca giudiziale reg. gen. n° ---- reg. part. n° ---- del --.--.----: Decreto ingiuntivo di ---------- € a favore della ---------- contro la società ---------- sugli immobili siti in Porto Sant'Elpidio al foglio 26 part. 480 sub. 18-34-36, part. 524 sub. 25/26, part. 357 sub. 23, foglio 24 part. 233 sub. 1-21 e siti in Fermo foglio 68 part. 150 sub. 4-6 part. 19-154-768-769-770-772;

6) Trascrizione verbale di pignoramento reg. gen. n° ----, reg. part. n° ---- del --.--.----: Pignoramento a favore della società ---------- contro ---------- ---------- sui beni immobili siti in Porto Sant'Elpidio al foglio 26 part. 480 sub. 18-36, part. 524 sub. 25/26, part. 357 sub. 23, foglio 24 part. 233 sub. 21 e siti in Fermo foglio 68 part. 150 sub. 4-6 part. 19-154-768-769-770-772;

L'atto di precetto e il pignoramento sono stati notificati.

1° QUESITO

1. all'identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei

tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

INDIVIDUAZIONE DEL BENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

I beni oggetto di esecuzione fanno riferimento ai seguente pignoramenti:

1) Verbale di pignoramento reg. gen. n° -----, reg. part. n° ---- del --.--.----:

Pignoramento a favore della società ---------- contro ---------- ---------- sui beni immobili siti in Porto Sant'Elpidio al foglio 26 part. 480 sub. 18-36, part. 524 sub. 25/26, part. 357 sub. 23, foglio 24 part. 233 sub. 21 e siti in Fermo foglio 68 part. 150 sub. 4-6 part. 19-154-768-769-770-772;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un appartamento e un deposito al piano terra siti in Fermo, di tre negozi al piano terra, di una cantina al piano interrato, di un appartamento al piano terzo, di una soffitta al piano quarto siti in Porto Sant'Elpidio e di due terreni siti in Fermo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni di Ascoli Piceno:

Catasto Fabbricati

Comune di Porto Sant'Elpidio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
26	480	18	A/3	4	6,5 vani	255,13 €
26	480	36	C/1	2	264 mq	9.230,53 €
26	524	25/26	C/1	3	50 mq	2.034,84 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- con sede a ---------- (--)

  Part. Iva: ---------- proprietaria per 1/1;

Comune di Porto Sant'Elpidio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
26	357	23	C/1	4	33 mq	1.327,50 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- con sede a ---------- (--)

  Part. Iva: ---------- proprietaria per 1/2;

- ---------- nata a ---------- (--) il 01.12.1938

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/2;

Comune di Porto Sant'Elpidio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
24	233	21	C/2	3	37 mq	103,19 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nato a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/1;

Catasto Fabbricati

Comune di Fermo

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
68	150	4	A/2	4	5,5 vani	440,28 €
68	150	6	C/2	4	40 mq	88,83 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/1;

Catasto Terreni

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superf. Catast.	Redd. Domin.	Redd. Agrario
68	19	Orto Irriguo 2	1.900 mq	32,38 €	16,68 €
68	154	Bosco misto 3	490 mq	0,76 €	0,15 €
68	769	Orto Irriguo 3	1 mq	0,02 €	0,01 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/1;

Catasto Terreni

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superf. Catast.	Redd. Domin.	Redd. Agrario
68	770	Orto Irriguo 2	25 mq	0,43 €	0,22 €
68	772	Orto Irriguo 2	20 mq	0,34 €	0,18 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/2;

- ---------- nato a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietario per 1/2;

UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI CATASTALI

Identificazione immobili in Porto Sant'Elpidio



Identificazione immobili in Fermo



La part. 480, situata nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n° 102, è una palazzina composta da quattro piani fuori terra, confinante a nord con la part.

870 (proprietà ----------), ad est con la part. 783 (proprietà ----------), a sud con la part. 551 (proprietà ----------) e ad ovest con le part. 779-780-781 (proprietà ----------).

La part. 524, situata nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Parma n° 22, è una palazzina composta da quattro piani fuori terra, confinante a nord con la part. 43 e 1188 (proprietà ----------), ad est con la part. 439 (proprietà ----------), a sud con la part. 520-527 (proprietà ----------), part. 548 (proprietà condominiale), part. 712 (proprietà ----------) ad ovest con le part. 520-521 (proprietà ----------).

La part. 357, situata nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Torino n° 61, è una palazzina composta da quattro piani fuori terra, confinante a nord con la part. 354 (proprietà ----------), ad est con la part. 355 (proprietà ----------) e part. 1193 (proprietà condominiale), a sud con la part. 414 (proprietà condominiale) e ad ovest con la part. 74 (proprietà ----------).

La part. 233, situata nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Marina n° 60, è una palazzina composta da quattro piani fuori terra, confinante a nord con la part. 663 (proprietà ----------), ad est e sud con via pubblica e ad ovest con le part. 659 (proprietà ----------), part. 356 (proprietà condominiale), part. 411 (proprietà ----------).

La part. 150, situata nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense n° 10, si compone di due immobili, un edificio residenziale di tre piani e un accessorio di un piano, confinante a nord con la part. 19 (proprietà ----------), ad est con la part. 770-772 (proprietà ----------) e con la part. 771 (proprietà ----------), a sud con la part. 16 (proprietà ----------

----------) e part. 662 (proprietà ----------) e ad ovest con le part. 149 (proprietà ----------), part. 202 (proprietà ----------), part. 796 (proprietà ----------).

La part. 19, situata nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense, è un terreno confinante a nord con la part. 720-800 (proprietà ----------), ad est con la Ferrovia, a sud con part. 150 (proprietà ----------), part. 722 (proprietà ----------), part. 768-769 (proprietà ----------) e ad ovest con le part. 796 (proprietà ----------).

La part. 154, situata nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense, è un terreno confinante a nord con Fiume Ete, ad est con part. 18 (proprietà ----------), a sud con la part. 170 (proprietà ----------), ad ovest con la part. 265 (proprietà ----------).

La part. 769, situata nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense, è un frustolo terreno confinante a nord con la part. 19 (proprietà ----------), ad est con la part. 768 (proprietà ----------) a sud con la part. 770 (proprietà ----------) e ad ovest con le part. 772 (proprietà ----------).

La part. 770, situata nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense, è un frustolo terreno confinante a nord con la part. 772 (proprietà ----------), ad est con la part. 768 (proprietà ----------) e a sud con la part. 771 (proprietà ----------) e ad ovest con le part. 150 (proprietà ----------).

La part. 772, situata nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense, è un frustolo terreno confinante a nord con la part. 19 (proprietà ----------), ad est con la part. 769 (proprietà ----------) e sud

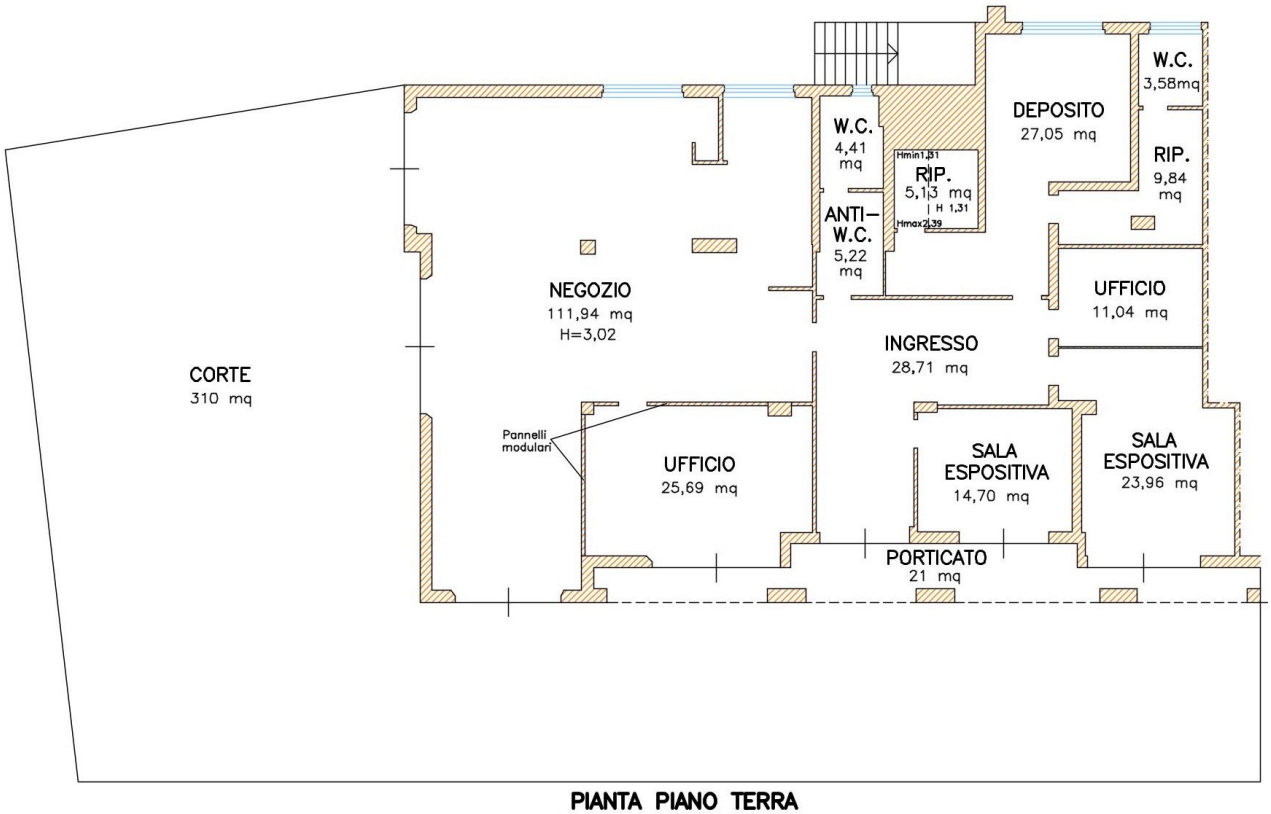
con la part. 770 (proprietà ----------) ad ovest con le part. 150 (proprietà ----------).

2° 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;

1) Negozio al piano terra (Part. 480 Sub. 36)

Porto Sant'Elpidio Via Faleria n° 102



PIANTA PIANO TERRA

Il negozio, situato al piano terra, è rifinito esternamente con intonaco civile, in parte di colore giallo e in parte bianco. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento. L'immobile risulta in aderenza sul lato sud e libero

sugli altri lati. Una corte esclusiva di circa 310 mq conduce al porticato di 21 mq e ai sette accessi disposti su due lati.

L'unità immobiliare è così disposta:

- Negozio al piano terra: costituito da un ampio locale destinato a negozio, due uffici, due sale espositive, due ripostigli, un deposito, un ingresso, due bagni e un anti-bagno, per una superficie complessiva di circa 311 mq commerciali, l'altezza interna è pari a 3,02 mt. Completano la proprietà una corte esclusiva di circa 310 mq e un porticato di 21 mq.

Le finiture interne del negozio sono le seguenti: pavimenti in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco. L'accesso avviene tramite porte-finestre in metallo a vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato, alcune con vetro nella parte centrale. Gli infissi sono in metallo a vetro-singolo.

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli tradizionali: idrico, elettrico e termico, quest'ultimo è servito da due caldaie a metano, con distribuzione del calore in parte mediante termosifoni in ghisa e in parte con ventilconvettori.

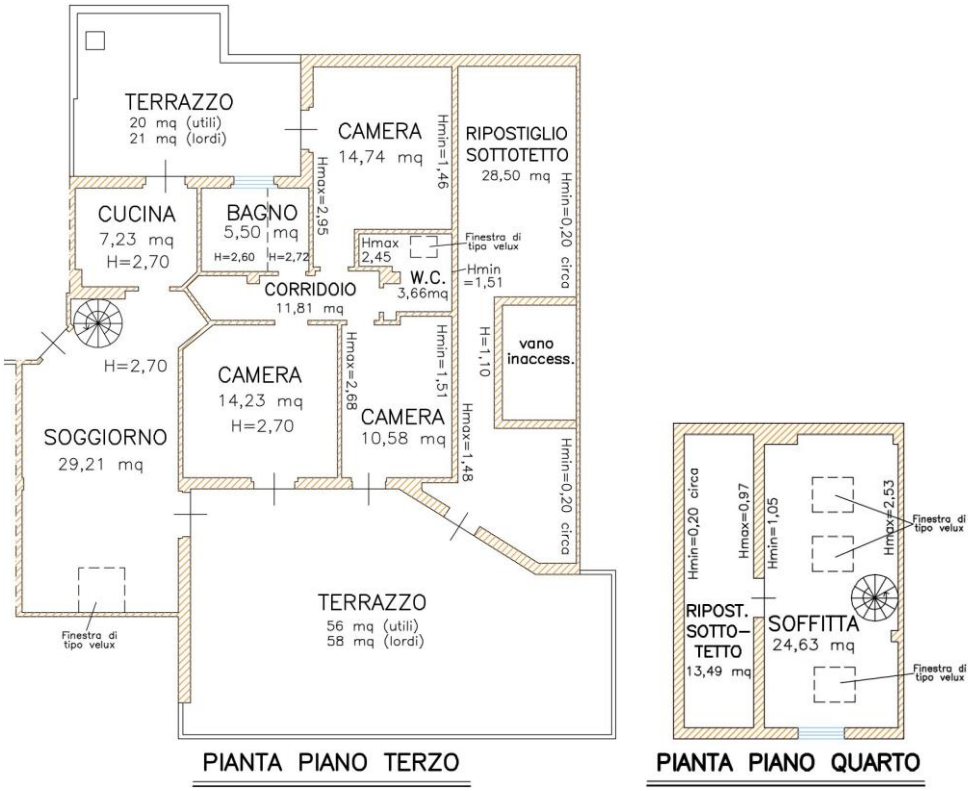
La corte esterna è in parte pavimentata, come il porticato, e in parte asfaltata.

L'unità immobiliare, sia esternamente che internamente, presenta distacchi d'intonaco; all'interno sono inoltre visibili rigonfiamenti e macchie riconducibili a infiltrazioni d'acqua.

L'immobile è pertanto da considerarsi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

2) <u>Appartamento al piano 3° e soffitta al piano 4° (Part. 480 Sub. 18)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Faleria n° 102



L'appartamento, posto al piano terzo, è rifinito esternamente in parte con muratura faccia-vista e in parte con intonaco civile di colore giallo. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento. L'immobile risulta in aderenza sul lato ovest e libero sugli altri lati.

La scala condominiale consente l'accesso all'appartamento al piano terzo, mentre una scala a chiocciola interna collega l'unità immobiliare con la soprastante soffitta al piano quarto.

L'unità immobiliare è così disposta:

- <u>Appartamento al piano terzo</u>: composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e corridoio, per una superficie complessiva di circa 103 mq commerciali, con l'altezza di piano 2,70 mt; è inoltre presente un ripostiglio sottotetto di 33 mq con altezza variabile da un minima di 0,20 mt e una massima di 1,48 mt.

  Completa l'immobile due terrazzi, di 58 mq e 21 mq.

- Soffitta al piano quarto: composto da un locale principale con superficie commerciale di circa 30 mq e altezza di piano variabile con un minimo di 1,05 mt e un massimo di 2,53 mt, oltre a un ripostiglio sottotetto di 18 mq commerciali, con altezza minima di 0,20 mt e massima di 0,97 mt.

Le finiture interne dell'appartamento al piano terzo sono le seguenti: pavimenti in marmo, ad eccezione dei bagni rifiniti in ceramica; pareti intonacate con finitura civile di colore bianco, mentre nei bagni rivestite sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'ingresso è dotato di portone blindato, le porte interne sono in legno tamburato, di cui una con inserto in vetro nella parte centrale.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, nel soggiorno e in uno dei bagni sono presenti due finestre di tipo Velux in legno con doppio vetro; le persiane sono in legno. Il ripostiglio al piano sottotetto è accessibile tramite una porta posta sul terrazzo lato sud; tale ambiente presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto privi di intonaco, ad eccezione delle pareti del vano inaccessibile.

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli tradizionali: idrico, elettrico e termico, quest'ultimo servito da caldaia a metano con termosifoni in ghisa; è inoltre presente anche l'impianto citofonico.

Le finiture interne della soffitta al piano quarto comprendono pavimento in parquet, ad eccezione del ripostiglio sottotetto in ceramica; le pareti sono intonacate con finitura civile di colore bianco; gli infissi sono in legno con doppio vetro, dotati di inferriata metallica sul lato sud, mentre a soffitto sono presenti tre finestre di tipo Velux in legno doppio vetro. L'accesso al piano soffitta avviene tramite scala a chiocciola con struttura in legno e ringhiera in metallo.

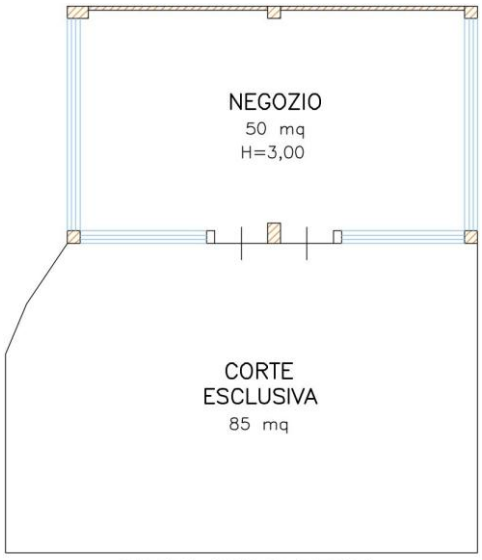
Nella parte centrale della parete ovest è presente una piccola porta che consente l'accesso al ripostiglio sottotetto.

Gli impianti tecnologici presenti nella soffitta sono l'impianto elettrico e quello termico, con termosifoni in ghisa.

Nonostante entrambi i piani presentino alcuni distacchi d'intonaco e gli infissi esterni necessitino di manutenzione, gli immobili risultano nel complesso in discreto stato di conservazione.

3) <u>Negozio al piano terra (Part.524 Sub. 25/26)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Parma n° 22



PIANTA PIANO TERRA

Il negozio, posto al piano terra, è rifinito esternamente con pareti rivestite in metallo di colore nero. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento. L'immobile risulta in aderenza sul lato sud e libero sugli altri lati.

Una corte esclusiva pavimentata, della superficie di 85 mq, conduce ai due accessi. L'unità immobiliare è così composta:

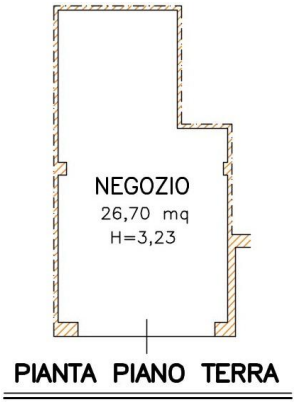
- <u>Negozio al piano terra</u>: costituito da un unico locale di circa 57 mq commerciali, con altezza interna pari a 3,00 mt. Completa la proprietà una corte esclusiva di 85 mq.

Le finiture interne del negozio sono le seguenti: pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con intonaco civile di colore giallo. Gli infissi sono in alluminio con

vetro singolo, dotati di serrande metalliche manuali. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico, con alimentazione trifase. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

4) <u>Negozio al piano terra (Part. 357 Sub. 23)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Torino n° 61



Il negozio, posto al piano terra, è rifinito esternamente con intonaco civile di colore giallo albicocca. La struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento. L'immobile risulta in aderenza su tre lati e libero sul lato ovest.

L'unità immobiliare è così composta:

- <u>Negozio al piano terra</u>: costituito da un unico locale di circa 30 mq commerciali, l'altezza interna pari a 3,23 mt.

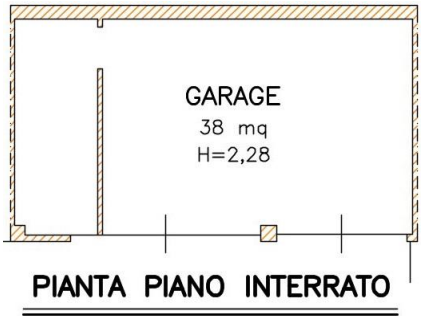
Le finiture interne del negozio sono le seguenti: pavimentazione in ceramica; pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco. L'unico infisso è una porta in alluminio con vetro singolo, dotata di serranda metallica manuale, attualmente in pessimo stato.

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli elettrico e termico, quest'ultimo con termosifone in ghisa.

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

5) <u>Garage al piano interrato (Part. 233 Sub. 21)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Marina n° 60



Il garage, posto al piano interrato, è rifinito esternamente con intonaco civile di colore azzurro; la struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare risulta in aderenza sul lato sud e nord e libera sugli altri due lati; da Via Marina una rampa carrabile conduce all'area di manovra e ai garage ubicati al piano interrato.

L'unità immobiliare è così composta:

- <u>Garage al piano interrato</u>: costituito da due locali a destinazione garage, per una superficie complessiva di circa 43 mq commerciali, con altezza interna pari a 2,28 mt.

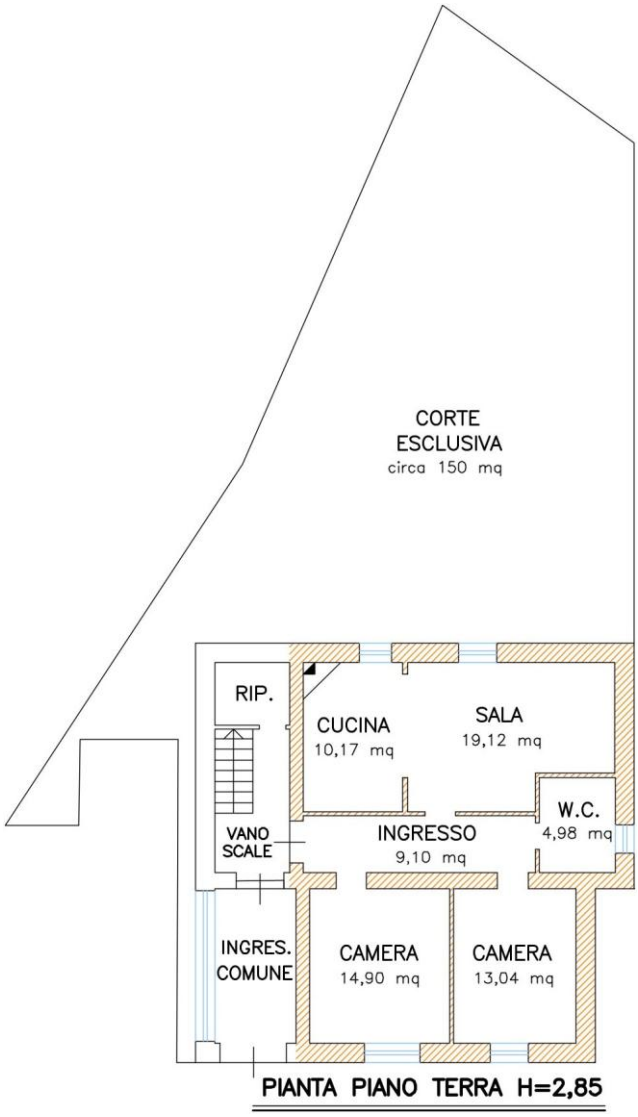
Le finiture interne del garage sono le seguenti: pavimentazione in cemento al quarzo; pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco. L'accesso avviene tramite due serrante metalliche scorrevoli; l'unica porta interna presente è in legno tamburato.

L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico. Il muro divisorio di tramezzo è realizzato in cartongesso non rifinito.

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

6) <u>Appartamento al piano terra (Part. 150 Sub. 4)</u>

Fermo Contrada Marina Palmense n° 10



L'appartamento, posto al piano terra, è rifinito esternamente con intonaco civile di colore rosa; la struttura portante è in cemento armato con solai in latero-cemento.

L'immobile risulta libero su tutti i lati; dalla strada vicinale si accede all'appartamento tramite un cancello carrabile e pedonale, una corte condominiale, un ingresso comune e, infine, un vano scale al piano terra che conduce al portone di accesso. L'unità immobiliare è composta da una corte esclusiva di circa 150 mq, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino, e da un appartamento così disposto:

- Appartamento al piano terra: composto da sala, cucina, due camere, ingresso, bagno per una superficie complessiva di circa 92 mq commerciali, con l'altezza interna pari a 2,70 mt. Completa la proprietà la corte esclusiva di 150 mq.

Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti: pavimentazione in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile in parte di colore bianco e in parte giallo; il portone d'ingresso è in legno, le porte interne in legno tamburato.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, dotati di persiane in alluminio e zanzariere (mancanti in una sola porta-finestra).

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli tradizionali: idrico, elettrico e termico, quest'ultimo servito da caldaia a metano con termosifoni in ghisa.

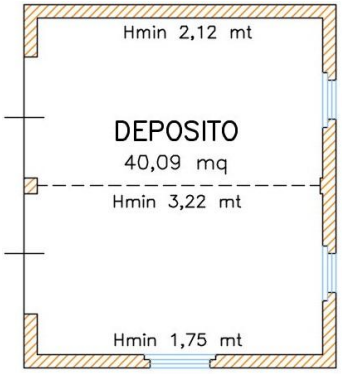
Sono presenti anche l'impianto citofonico e un camino nel locale cucina.

La corte esclusiva dell'appartamento è in parte a giardino e in parte pavimentata ed è delimitata da una recinzione metallica.

Nonostante la presenza di alcuni distacchi d'intonaco nel locale sala e di macchie esterne sulle facciate, l'unità immobiliare si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

7) Deposito al piano terra (Part. 150 Sub. 6)

Fermo Contrada Marina Palmense n° 10



PIANTA PIANO TERRA

Il deposito, posto al piano terra, è rifinito esternamente con intonaco civile di colore rosa; la struttura portante è in cemento armato, con solaio in latero-cemento e copertura a due falde in coppi.

L'immobile risulta libero su tutti i lati; l'accesso avviene dalla corte comune tramite due serrande metalliche. L'unità immobiliare è così composta:

- Deposito al piano terra: costituito da un unico locale ad uso deposito, della superficie di circa 47 mq commerciali, con altezza interna variabile da una minimo di 1,75 mt a un massimo di 3,22 mt.

Le finiture interne del deposito sono le seguenti: pavimentazione in ceramica, pareti rifinite con intonaco civile di colore bianco. Gli infissi sono costituiti da serrande metalliche basculanti e finestre in alluminio con vetro singolo.

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli idrico, elettrico e termico.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

8) Terreni (Part. 19-154-769-770-772)

Fermo Contrada Marina Palmense

Le cinque particelle rappresentano complessivamente due appezzamenti di terreno e tre frustoli di terreno. In particolare, un appezzamento è costituito dalla particella 154, mentre l'altro è costituito dalla particella 19; le restanti particelle 769-770-772 sono piccoli frustoli di terreno.

La part. 154 è di forma regolare trapezoidale, superficie pari a circa 490 mq ed è classificata con qualità catastale "bosco misto".

La part. 19 è di forma regolare trapezoidale, superficie pari a circa 1.900 mq ed è classificata con la qualità catastale "orto irriguo".

Le part. 769-770-772 sono dei piccoli frustoli di terreno contigui, di forma regolare rettangolare, con superfici rispettivamente pari a 1 mq, 25 mq, e 20 mq,

tutte classificate con qualità catastale “orto irriguo”.

La zona in cui sono ubicate le cinque particelle è circondata da terreni ed edifici a destinazione prevalentemente residenziale; i terreni risultano morfologicamente pianeggianti, ad eccezione della particella 154, e sono facilmente accessibili dalla strada vicinale e dalla precedente via comunale ricadente nella parte nord della contrada Marina Palmense, in prossimità del casello autostradale e quasi al confine con il Comune di Porto San Giorgio.

La part. 19 ha accesso diretto dalla strada vicinale e presenta dimensioni idonee alle coltivazioni; le particelle 769-770-772, poste oltre la recinzione che delimita la corte della particella 150, costituiscono una piccola area complessiva di circa 50 mq, nella quale risulta di fatto impossibile l’esercizio di coltivazioni, fatta eccezione per la piantumazione di alberi di piccolo fusto, come avviene attualmente con la presenza di alberi di limone.

La part. 154 rappresenta un piccolo frustolo di terreno a confine con il fiume Ete; a seguito delle piene verificatesi negli anni passati, l’argine è stato progressivamente eroso e oltre la metà della particella è stata inglobata nell’alveo del fiume. La porzione residua risulta attualmente occupata da vegetazione spontanea di tipo canneto.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto i beni oggetto di pignoramento provengono dalla sfera privata degli esecutati (----------), e risulta pertanto assoggettata a imposta di registro.

Non sussiste la possibilità di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA; diversamente, per gli immobili intestati alla società ---------- è prevista la possibilità di opzione per l’imposizione d’IVA ai sensi e per gli effetti dell’art. 10 comma 1 n. 8-ter del D.P.R. 633/1972.

3° QUESITO

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

Tutti gli immobili siti in Porto Sant'Elpidio sono stati costruiti dopo l'anno 1967; la part. 150 sub. 4 e 6 sono stati realizzati con Nulla Osta prot. n. ------ del --.--.---- e successive pratiche.

4° QUESITO

2. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

Appartamento al piano 3° e soffitta al piano 4° (Part. 480 Sub. 18)

e Negozio al piano terra (Part. 480 Sub. 36)

Porto Sant'Elpidio, Via Faleria n° 102

1) Concessione Edilizia n° --------- pratica n. ----- prot. ------ del --.--.---- per la realizzazione di un edificio di civile abitazione;
2) Concessione Edilizia n° ---------- pratica n. ----- prot. ------ del --.--.---- per la modifica di un edificio di civile abitazione;
3) Concessione Edilizia n° ---------- pratica n. ------ prot. ------ del --.--.---- per la modifica di un edificio di civile abitazione;
4) Abitilità pratica n° --------- prot. n° ----- del --.--.----;
5) Abitilità pratica n° --------- prot. n° ------ del --.--.-----;
6) Autorizzazione Edilizia n° ---------- prot. --- del --.--.---- per la modifica interna di un edificio di civile abitazione;
7) Concessione Edilizia in sanatoria n° ----- del --.--.---- per l'ampliamento di un unità immobiliare al terzo piano lato ovest e la realizzazione di una soffitta al piano quarto;
8) Concessione Edilizia in sanatoria n° ----- del --.--.---- per il cambio di destinazione di una porzione al piano terra da autorimessa a locali commerciali, modifiche interne e modifiche ai prospetti;
9) D.I.A. n° --------- del --.--.---- per la manutenzione straordinaria di un edificio ad uso civile abitazione e uso terziario (negozi);
10) Variante alla D.I.A. n° --- del --.--.---- per la manutenzione straordinaria di un edificio ad uso civile abitazione e uso terziario (negozi);

Negozio al piano terra (Part.524 Sub. 25/26)

Porto Sant'Elpidio, Via Parma n° 22

1) Concessione Edilizia n° ---------- pratica n. ---- prot. ---- del --.--.---- per la costruzione di un edificio su lotto n° - – Lottizzazione ----------;
2) Concessione Edilizia n° ---------- prot. ------ del --.--.---- per la volturazione della Concessione Edilizia n° ---- del --.--.----;
3) Concessione Edilizia n° ---------- prot. ------ del --.--.---- per la variante alla Concessione Edilizia n° ------- del --.--.----;
4) Abitabilità n° --------- del --.--.----;

Negozio al piano terra (Part. 357 Sub. 23)

Porto Sant'Elpidio, Via Torino n° 61

1) Licenza di Costruzione n°-------- prot. ------- del --.--.------ per la variante alla Concessione Edilizia n° ----- del --.--.----;
2) Licenza di Costruzione n° ---------- prot. ---- del --.--.---- per modificare il progetto di costruzione di un edificio;
3) Licenza di Costruzione n° ---------- pratica n. ---- prot. ------ del --.--.---- per la modifica della copertura dell'edificio;

Garage al piano interrato (Part. 233 Sub. 21)

Porto Sant'Elpidio, Via Marina n° 60

1) Concessione Edilizia n° ---------- pratica n° ------ prot. ------ del --.--.---- per la costruzione di un edificio;
2) Concessione Edilizia n° ---------- pratica n° ----- prot. ------ del --.--.---- per modificare l'ubicazione di un edificio nell'ambito del lotto;
3) Concessione Edilizia n° ---------- pratica n° ---- prot. ---- del --.--.---- per modificare di un edificio;
4) Abitabilità n° ---- del --.--.----;

5) Concessione Edilizia in sanatoria n° ----- del --.--.---- per la realizzazione di un garage al piano sottostrada primo in loco del fondaco autorizzato e realizzazione di una veranda al piano primo;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

Appartamento al piano terra (Part. 150 Sub. 4) e Deposito al piano terra (Part. 150 Sub. 6)

Fermo, Contrada Marina Palmense n° 10

1) Nulla osta prot. n° ------ del --.--.---- per la costruzione di un fabbricato colonico ed annessi;
2) Condono n° -------- prot. ---- del --.--.---- per la realizzazione di un manufatto necessario per la lavorazione dei prodotti agricoli;
3) Concessione Edilizia n° -------- prot. ----- del --.--.---- per la manutenzione straordinaria di un fabbricato rurale;
4) Permesso di Costruire n° --------- prot. ------ del --.--.---- per la ristrutturazione di due accessori esistenti tramite demolizione e fedele ricostruzione e realizzazione di nuova copertura su uno dei due;

VERIFICA URBANISTICA

Negozio al piano terra (Part. 480 Sub. 36)

Porto Sant'Elpidio, Via Faleria n° 102

Tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi si rilevano lievi difformità, consistenti in variazioni dimensionali di alcuni pilastri del porticato e di alcuni ambienti interni, nonché nella presenza di un pilastro in più. Inoltre, alcune finestre risultano leggermente difformi rispetto allo stato autorizzato.

Da consulto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio le difformità possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria, il cui costo complessivo,

comprensivo di sanzioni (516,00 € per modifiche prospettiche, 1.000,00 € per modifiche interne), pratica edilizia, diritti di segreteria, pratica catastale e bolli per l'aggiornamento, ammonta a circa **4.000,00 €.**

Appartamento al piano 3° e soffitta al piano 4° (Part. 480 Sub. 18)

Porto Sant'Elpidio, Via Faleria n° 102

Tra la stato autorizzato e lo stato dei luoghi si rilevano lievi difformità, consistenti in variazioni di alcuni tramezzi dell'appartamento e nella presenza di una canna fumaria sul terrazzo lato nord; nella soffitta al piano quarto si riscontrano inoltre la difformità del muro sul lato nord e lo spostamento della finestra sul lato sud.

Da consulto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio le difformità possono essere sanate mediante SCIA in sanatoria, il cui costo complessivo, comprensivo di sanzioni (516,00 € per modifiche prospettiche, 1.000,00 € per modifiche interne), pratica edilizia, diritti di segreteria, pratica catastale e bolli per l'aggiornamento, ammonta a circa **4.000,00 €.**

Negozio al piano terra (Part.524 Sub. 25/26)

Porto Sant'Elpidio, Via Parma n° 22

Tra la stato autorizzato (Concessione edilizia n. 1926 del 18.01.1985) e lo stato dei luoghi si rileva la una difformità sulle superfici sul negozio, che risulta di dimensioni inferiori e frazionato, come da pratica originaria (Concessione edilizia n. ----- del --.--.----).

Da consulto avuto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio le difformità possono essere sanate mediante CILA in sanatoria per frazionamento unità immobiliare, il cui costo complessivo, compreso di sanzioni (1.000,00 €), pratica edilizia, diritti di segreteria e bolli catastali ammonta a circa **3.000,00 €.**

Negozio al piano terra (Part. 357 Sub. 23)

Porto Sant'Elpidio, Via Torino n° 61

Tra la stato autorizzato e lo stato dei luoghi si rileva una difformità nelle superfici sul negozio, che risulta di dimensioni inferiori rispetto a quello autorizzato.

Da consulto avuto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio le difformità possono essere sanate mediante CILA in sanatoria per frazionamento unità immobiliare il cui costo comprensivo di sanzione (1.000,00 €), pratica edilizia, diritti di segreteria e bolli catastali ammonta a circa **3.000,00 €.**

Garage al piano interrato (Part. 233 Sub. 21)

Porto Sant'Elpidio, Via Marina n° 60

Tra la stato autorizzato e lo stato dei luoghi si rilevano un aumento delle superfici, alcune difformità e la presenza di un tramezzo che divide il garage in due locali.

Da consulto avuto con il tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio la difformità dell'aumento della superficie può essere sanata mediante pratica edilizia Domanda di rettifica di condono per maggior superficie (sanzione 1.000,00 €), mentre la difformità relativa al tramezzo può essere sanata tramite pratica edilizia di CILA in sanatoria (sanzione 1.000,00 €); il costo complessivo per la redazione delle due pratiche edilizie, comprensivo dei relativi diritti di segreteria, bolli catastali e aggiornamento catastale, ammonta a circa **4.500,00 €.**

Appartamento, corte e depostito al piano terra (Part. 150 Sub. 4-6)

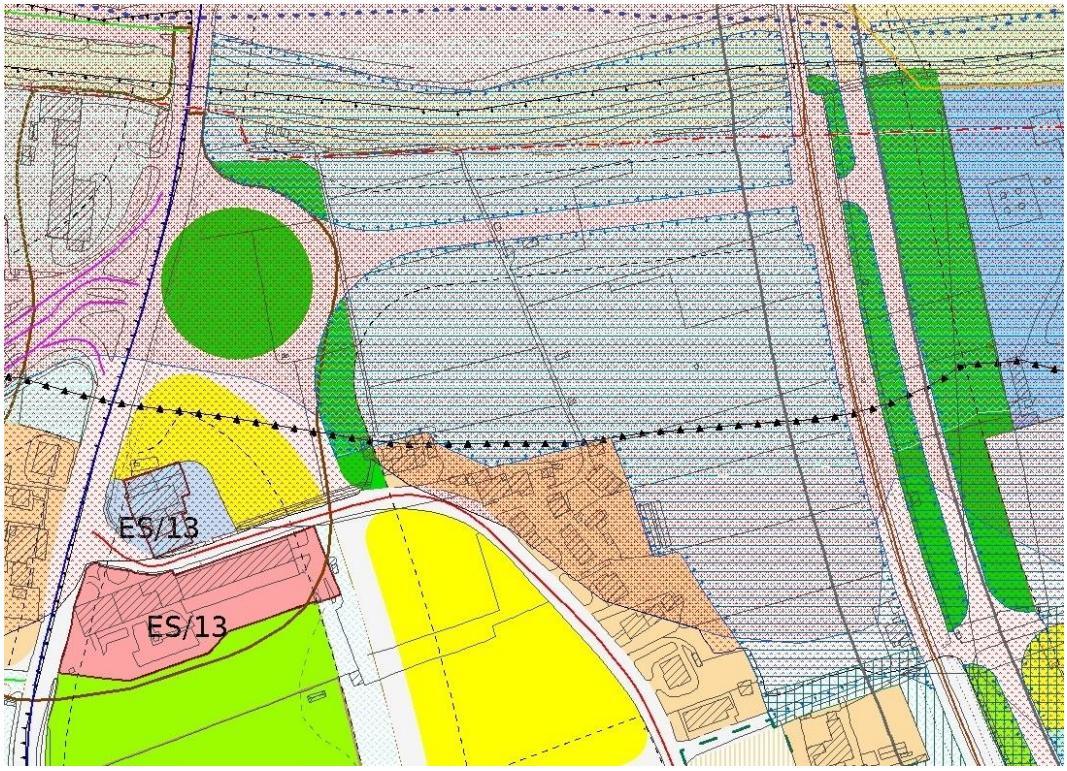
Fermo, Contrada Marina Palmense n° 10

Da consulto avuto con il tecnico del Comune di Fermo la pratica di condono n° ---------- non risulta completata (come richiesta d'integrazione del --.--.---- del dirigente Dott. ----------).

Per la definizione della pratica è necessario integrare la documentazione prodotta, richiedere parere del PAI per rischio esondazione, redigere un'indagine geologica con relativa relazione, predisporre pratica edilizia CILA per paesaggistica, pratica di agibilità, certificato d'idoneità statica, aggiornamento catastale, nonché provvedere al pagamento di oblazioni, sanzioni, diritti di segreteria e bolli catastali; i costi complessivi sono stimati in circa 10.000,00 €.

5° QUESITO

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



Il Piano Regolatore Generale Vigente identifica **le particelle 19-769-770-772** nelle seguenti zone:

Art. 56 – Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera.

Art. 51 – Viabilità e fasce di rispetto stradali (rispetto linea ferroviaria, porzioni).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art. 28 – Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua.

Art. 31 – Litorale marino – ambito di tutela cartograficamente delimitato – ambito della pianura costiera.

Art. 36 ter. – Aree a rischio frana o esondazione.

D.Lgs. 22.01.04 n. 42 Parte III (beni paesaggistici) Art. 142 Fiume Ete (parziale) e Art. 136 lettere c-d.

D.P.R. 753/80 (rispetto ferroviario) (parziale).

Microzonazione sismica di secondo livello – Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020.

D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016, norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: E-23-0001 (R4).

Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto.

Il Piano Regolatore Generale Vigente identifica **la particella 154** nelle seguenti zone:

Art. 136 – Indirizzi di tutela e salvaguardia della risorsa idrica (Fiume Ete).

L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

Art. 28 – Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua.

Art. 31 – Litorale marino – ambito di tutela cartograficamente delimitato – ambito della pianura costiera.

Art. 36 ter. – Aree a rischio frana o esondazione.

D.Lgs. 22.01.04 n. 42 Parte III (beni paesaggistici) Art. 142 Fiume Ete e Art. 136 lettere c-d (porzione). Microzonazione sismica di secondo livello – Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020.

D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016, norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: E-23-0001 (R4).

Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto.

6° QUESITO

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni di Ascoli Piceno:

Catasto Fabbricati

Comune di Porto Sant'Elpidio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
26	480	18	A/3	4	6,5 vani	255,13 €
26	480	36	C/1	2	264 mq	9.230,53 €
26	524	25/26	C/1	3	50 mq	2.034,84 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- con sede a ---------- (--)

  Part. Iva: ---------- proprietaria per 1/1;

Comune di Porto Sant'Elpidio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
26	357	23	C/1	4	33 mq	1.327,50 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- con sede a ---------- (--)

  Part. Iva: ---------- proprietaria per 1/2;

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/2;

Comune di Porto Sant'Elpidio

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
24	233	21	C/2	3	37 mq	103,19 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nato a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/1;

Catasto Fabbricati

Comune di Fermo

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catast.
68	150	4	A/2	4	5,5 vani	440,28 €
68	150	6	C/2	4	40 mq	88,83 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/1;

Catasto Terreni

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superf. Catast.	Redd. Domin.	Redd. Agrario
68	19	Orto Irriguo 2	1.900 mq	32,38 €	16,68 €
68	154	Bosco misto 3	490 mq	0,76 €	0,15 €
68	769	Orto Irriguo 3	1 mq	0,02 €	0,01 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/1;

Catasto Terreni

Foglio	Part.	Qualità Classe	Superf. Catast.	Redd. Domin.	Redd. Agrario
68	770	Orto Irriguo 2	25 mq	0,43 €	0,22 €
68	772	Orto Irriguo 2	20 mq	0,34 €	0,18 €

Intestato da visura catastale a :

- ---------- nata a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietaria per 1/2;

- ---------- nato a ---------- (--) il --.--.----

  cod. fisc.: ---------- proprietario per 1/2;

C'è rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le attuali risultanze catastali.

7° QUESITO

5. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità

dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

Al momento della notifica del pignoramento e a tutt'ora la sig.ra ---------- è proprietaria esclusiva della part. 150 sub. 4-6 e delle part. 19-154-769 e proprietaria per la quota di ½ delle part. 770-772 tutti ricadenti nel foglio 68 del Comune di Fermo, il sig. ---------- è proprietario esclusivo della part. 233 sub. 21 del foglio 24 del Comune di Porto Sant'Elpidio e la società ---------- è proprietaria esclusiva delle part. 480 sub. 18-36 e part. 524 sub. 25/26 e comproprietaria per ½ delle part. 357 sub. 23 tutti ricadenti nel foglio 26 del Comune di Porto Sant'Elpidio.

I soli immobili con quota di proprietà di ½ sono solo il negozio sito in Porto Sant'Elpidio, Via Torino n° 61 (Part. 357, Sub. 23) di 30 mq di ridotte dimensioni e con unico ingresso non comodamente divisibile e i terreni in Fermo (part. 770-772) che rappresentano 2 frustoli di terra di 25 e 20 mq di superficie non comodamente divisibili.

8° QUESITO

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

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

NEGOZIO, ABITAZIONE E SOFFITTA IN PORTO S. ELPIDIO VIA FALERIA N° 102

Con decreto di trasferimento immobili del --.--.---- il sig. ---------- vende la piena proprietà della part. 480 sub. 18-36 alla società ----------; con atto di conferimento in società del --.--.---- la proprietà dell'immobile diventa della ----------.

NEGOZIO IN PORTO S. ELPIDIO VIA PARMA N° 22

Con atto di compravendita del --.--.---- la sig.ra ---------- vende la piena proprietà della part. 524 sub. 25/26 alla società ----------; con atto di conferimento in società del --.--.---- la proprietà dell'immobile diventa della ----------.

NEGOZIO IN PORTO S. ELPIDIO VIA TORINO N° 61

Con decreto di trasferimento immobili del --.--.---- il sig. ---------- vende la sua quota di ½ di proprietà della part. 357 sub. 23 alla società ----------; con atto di conferimento in società del --.--.---- la quota dell'immobile diventa della ----------.

GARAGE IN PORTO S. ELPIDIO VIA MARINA N° 60

Con atto di compravendita del --.--.---- i sig.ri ---------- cedono la piena proprietà della part. 233 sub. 21 al sig. ----------.

ABITAZIONE IN FERMO CONTRADA MARINA PALMENSE N° 10

Con atto di donazione del --.--.---- il sig. ---------- cede la piena proprietà della part. 150 sub. 4-6 ai sig.ri ---------- per ½ ciascuno; nella stessa data si stipula anche l'atto di divisione in cui il sig. ---------- cede la sua quota alla sig.ra ---------- diventando proprietaria esclusiva.

TERRENI IN FERMO CONTRADA MARINA PALMENSE (Part. 19-154-769)

Con atto di donazione del --.--.---- il sig. ---------- cede la piena proprietà delle part. 19-154-769 ai sig.ri ---------- per ½ ciascuno; nella stessa data si stipula anche l'atto di divisione in cui il sig. ---------- cede la sua quota alla sig.ra ---------- diventando proprietaria esclusiva.

TERRENI IN FERMO CONTRADA MARINA PALMENSE (Part. 770-772)

Con atto di donazione del --.--.---- il sig. ---------- cede la piena proprietà delle part. 770-772 ai sig.ri ---------- per ½ ciascuno.

ELENCO ANALITICO DELLE TRASCRIZIONI

----

1) Trascrizione a favore n° ----- del --.--.----

Donazione accettata

Favore: ---------- proprietà per 1/2;

---------- proprietà per 1/2.

Contro: ---------- proprietà per 1/1;

Immobili: Fermo, foglio 68, part. 18-19-154-768-769-770-771-772-773, part. 150, sub. 4-5-6-7.

Il sig. ---------- dona ai sig.ri ---------- gli immobili sopra indicati.

2) Trascrizione a favore n° ---- del --.--.----

Divisione

Favore: ---------- proprietà per 1/1 su unità negoziale 2;

---------- proprietà per 1/1 su unità negoziale 1.

Contro: ---------- proprietà per 1/2;

---------- proprietà per 1/2.

Immobili:

Unità negoziale 1: Fermo, foglio 68, part. 150, sub. 5-7, part. 18-771-773;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150, sub. 4-6, part. 19-154-768-769;

Con il presente atto di divisione il sig. ---------- diventa pieno proprietario degli immobili identificati con l'unità negoziale 1 e la sig.ra ---------- diventa piena proprietaria degli immobili identificati con l'unità negoziale 2.

3) Iscrizione contro n° --- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

4) Iscrizione contro n° --- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

5) Iscrizione contro n° --- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

6) **Iscrizione contro n° ---- del --.--.----**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 3: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

Unità negoziale 4: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 5: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23.

La società ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ----------

---------- per i beni sopra elencati.

7) **Trascrizione contro n° ---- del --.--.----**

Verbale di pignoramento immobili

Favore: ----------

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 21;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-769;

Unità negoziale 3: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

Unità negoziale 4: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 5: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23.

La società ----------, effettua pignoramento immobiliare contro i sig.ri ---------- e la società ---------- sugli immobili sopra citati.

---

1) **Trascrizione a favore n° ---- del --.--.----**

Atto di acquisto

Favore: ---------- proprietà per 1/1;

Contro: ---------- proprietà per 1/2;

---------- per 1/2.

Immobili: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21.

I sig.ri ---------- vendono al sig. ---------- gli immobili sopra indicati.

2) **Iscrizione contro n° --- del --.--.----**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

3) **Iscrizione contro n° --- del --.--.----**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

4) Iscrizione contro n° --- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

5) Iscrizione contro n° 531 del 06.05.2019

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 3: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

Unità negoziale 4: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 5: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23.

La società ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- per i beni sopra elencati.

6) Trascrizione contro n° --- del --.--.----

Verbale di pignoramento immobili

Favore: ----------

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 21;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-769;

Unità negoziale 3: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

Unità negoziale 4: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 5: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23.

La società ----------, effettua pignoramento immobiliare contro i sig.ri ---------- e la ---------- sugli immobili sopra citati.

---

1) **Trascrizione contro n° ---- del --.--.----**

Conferimento in società

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

Con il presente atto si avvia l'attività della società ----------.

2) **Iscrizione contro n° --- del --.--.----**

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ------- per i beni sopra elencati.

3) Iscrizione contro n° --- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- ---------- per i beni sopra elencati.

4) Iscrizione contro n° ---- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 2;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 2: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23;

Unità negoziale 3: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 4: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 5: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

La ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- per i beni sopra elencati.

5) Iscrizione contro n° --- del --.--.----

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Favore: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 3;

per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 1-21;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-768-769;

Unità negoziale 3: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

Unità negoziale 4: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-34-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 5: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23.

La società ---------- trascrive il decreto ingiuntivo effettuato contro la società ----------, il sig. ---------- e la sig.ra ---------- per i beni sopra elencati.

6) Trascrizione contro n° ---- del --.--.----

Verbale di pignoramento immobili

Favore: ----------

Contro: ---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 1;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 2;

per 1/2 proprietà Unità negoziale 3;

---------- per 1/1 di proprietà Unità negoziale 4;

per 1/2 di proprietà Unità negoziale 5.

Immobili:

Unità negoziale 1: Porto Sant'Elpidio, foglio 24, part. 233 sub. 21;

Unità negoziale 2: Fermo, foglio 68, part. 150 sub. 4-6;

Fermo, foglio 68, part. 19-154-769;

Unità negoziale 3: Fermo, foglio 68, part. 770-772;

Unità negoziale 4: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 480 sub. 18-36;

Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 524 sub. 25/26;

Unità negoziale 5: Porto Sant'Elpidio, foglio 26, part. 357 sub. 23.

La società ----------, effettua pignoramento immobiliare contro i sig.ri ---------- e la società ---------- sugli immobili sopra citati.

Non si rilevano servitù, oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e o vincoli di natura condominiale sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

9° QUESITO

7. ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Da verifica fatta sulle visure ipotecarie non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali.

10° QUESITO

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

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri ed indagini, effettuati con riferimento a compravendite di fabbricati e terreni simili a quello in oggetto ed interpellando agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona, si è potuto risalire al loro valore. Si è, altresì, tenuto conto di tutti gli elementi che incidono positivamente e negativamente nella valutazione economica come:

POSITIVI

- Adeguata metratura delle unità immobiliari;
- Buona vista esterna degli immobili in Porto Sant'Elpidio Via Faleria n° 102;
- Vicinanza dal casello autostradale di tutti gli immobili;
- Buone stato di conservazione del deposito in Fermo;

- Terreno part. 19 di adeguata superficie e conformazione per l'attività agricola;

NEGATIVI

- Mediocri condizioni di alcuni immobili in Porto Sant'Elpidio;
- Tranne la part. 19 le restanti particelle sono frustoli di terreno di piccole dimensioni e un terreno/scarpata nei pressi del fiume Ete che impongono forti riduzioni di valore.
- Crisi economica attuale che diminuisce la richiesta sul mercato di beni immobili;

Per i terreni agricoli si è tenuto conto dei Valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate che determina un valore di 0,61 €/mq per la destinazione "Bosco misto" e 6,00 €/mq per la destinazione "Orto irriguo".

Tenuto conto di quanto sopra detto, il sottoscritto ha dedotto i seguenti valori: Appartamento in Porto S. Elpidio 1.200,00 €/mq (ripostiglio sottotetto 200,00 €/mq, terrazzo per i primi 25 mq 420,00 €/mq e per i restanti 120,00 €/mq), negozi in Porto Sant'Elpidio 1.000,00 €/mq, (porticato 350,00 €/mq, corte per i primi 25 mq 100,00 €/mq e per i restanti mq 20,00 €/mq), garage in Porto Sant'Elpidio 650,00 €/mq, appartamento in Fermo 1.100,00 €/mq (corte per i primi 25 mq 165,00 €/mq e per i restanti mq 55,00 €/mq), deposito in Fermo 367,00 €/mq; è da precisare che le superfici dei fabbricati sono calcolate per intero ed al lordo dei muri interni ed esterni.

1) Negozio al piano terra (Part. 480 Sub. 36)

Porto Sant'Elpidio Via Faleria n° 102

Moltiplicando la superficie dell'negozio (311 mq) per il valore venale (1.000,00 €/mq), la superficie del porticato (21 mq) per il valore venale (350,00 €), la superficie della corte per i primi 25 mq per il valore venale (100,00 €/mq), la superficie della corte dei restanti 285 mq per il valore venale (20,00 €/mq), sottratto i costi di sanatoria di 4.000,00 € e per le spese condominiali insolute di

4.863,56 €, si ottiene un valore complessivo di **317.686,44 € (trecentodiciasettemilaseicentottantasei/44).**

2) <u>Appartamento al piano 3° e soffitta al piano 4° (Part. 480 Sub. 18)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Faleria n° 102

Moltiplicando la superficie dell'appartamento (103 mq) per il valore venale (1.200,00 €/mq), la superficie del ripostiglio sottotetto (33 mq) per il valore venale (200,00 €/mq), la superficie del terrazzo lato sud per i primi 25 mq per il valore venale (420,00 €/mq) e dei restanti 33 mq per il valore venale (120,00 €/mq), la superficie del terrazzo lato nord (21 mq) per il valore venale (420,00 €/mq), la superficie della soffitta (30 mq) per il valore venale (420,00 €/mq), la superficie del ripostiglio sottotetto (18 mq) per il valore venale (200,00 €/mq), sottratto i costi di sanatoria di 4.000,00 € e per le spese condominiali insolute di 1.776,41 €, si ottiene un valore complessivo di **163.903,59 € (centosessantatremilanovecentotre/59).**

3) <u>Negozio al piano terra (Part.524 Sub. 25/26)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Parma n° 22

Moltiplicando la superficie del negozio (57 mq) per il valore venale (1.000,00 €/mq), la superficie della corte per i primi 25 mq per il valore venale (100,00 €/mq), la superficie della corte dei restanti 60 mq per il valore venale (20,00 €/mq), sottratto i costi di sanatoria di 3.000,00 € si ottiene un valore complessivo di **57.700,00 € (cinquantasettemilasettecento/00).**

4) <u>Negozio al piano terra (Part. 357 Sub. 23)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Torino n° 61

Moltiplicando la superficie del negozio (30 mq) per il valore venale (1.000,00 €/mq), sottratto i costi di sanatoria di 3.000,00 € si ottiene un valore complessivo di **27.000,00 € (ventisettemila/00).**

5) <u>Garage al piano interrato (Part. 233 Sub. 21)</u>

Porto Sant'Elpidio Via Marina n° 60

Moltiplicando la superficie del garage (43 mq) per il valore venale (650,00 €/mq), sottratto i costi di sanatoria di 4.500,00 € e per le spese condominiali insolute di 375,30 €, si ottiene un valore complessivo di **23.074,70 €** **(ventitremilasettantaquattro/70).**

6) <u>Appartamento, corte e deposito al piano terra (Part. 150 Sub. 4-6)</u>

Fermo Contrada Marina Palmense n° 10

Moltiplicando la superficie dell'appartamento al piano terra (92 mq) per il valore venale (1.100,00 €/mq), la superficie della corte per i primi 25 mq per il valore venale (165,00 €/mq), la superficie della corte dei restanti 125 mq per il valore venale (55,00 €/mq), la superficie del deposito (47 mq) per il valore venale (367,00 €/mq), sottratto i costi di sanatoria di 10.000,00 € si ottiene un valore complessivo di **119.449,00 €** **(centodiciannovemilaquattrocentoquarantanove/00).**

7) <u>Terreno Part. 19</u>

Fermo Contrada Marina Palmense

Moltiplicando la superficie del terreno part. 19 (1.900 mq) per il valore venale (6,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **11.400,00 €** **(undicimilaquattrocento/00).**

8) <u>Terreno Part. 154</u>

Fermo Contrada Marina Palmense

Moltiplicando la superficie del terreno part. 154 (490 mq) per il valore venale (0,61 €/mq) ridotto del 50% (per via dell'argine del fiume Ete che ha eroso una parte della superficie), si ottiene un valore complessivo di **149,45 €** **(centoquarantanove/45).**

9) Terreno Part. 769

Fermo Contrada Marina Palmense

Moltiplicando la superficie del terreno part. 769 (1 mq) per il valore venale (6,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **6,00 € (sei/00).**

10) Terreno Part. 770

Fermo Contrada Marina Palmense

Moltiplicando la superficie del terreno part. 770 (25 mq) per il valore venale (6,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **150,00 € (centocinquanta/00).**

11) Terreno Part. 772

Fermo Contrada Marina Palmense

Moltiplicando la superficie del terreno part. 772 (20 mq) per il valore venale (6,00 €/mq), si ottiene un valore complessivo di **120,00 € (centoventi/00).**

VALORE IN BASE ALLE QUOTE-PARTE DI PROPRIETA'

Immobile	Valore	Quota di propr.	Quota-parte valore
1) Negozio Part. 480 Sub. 36	317.686,44 €	1/1	**317.686,44 €**
2) Appartamento Part. 480 Sub. 18	163.903,59 €	1/1	**163.903,59 €**
3) Negozio Part. 524 Sub. 25/26	57.700,00 €	1/1	**57.700,00 €**
4) Negozio Part. 357 Sub. 23	27.000,00 €	1/2	**13.500,00 €**
5) Garage Part. 233 Sub. 21	23.074,70 €	1/1	**23.074,70 €**
6) Appartamento Part. 150 Sub. 4-6	119.449,00 €	1/1	**119.449,00 €**
7) Terreno Part. 19	11.400,00 €	1/1	**11.400,00 €**
8) Terreno Part. 154	149,45 €	1/1	**149,45 €**
9) Terreno Part. 769	6,00 €	1/1	**6,00 €**
10) Terreno Part. 770	150,00 €	1/2	**75,00 €**
11) Terreno Part. 772	120,00 €	1/2	**60,00 €**

La verifica e la quantificazione di eventuali spese condominiali insolute sono specificati al quesito n° 12.

11° QUESITO

9. 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

Vista l'alto numero e la diversa tipologia degli immobili si effettuerà i seguenti 7 lotti.

B A N D O D ' A S T A

LOTTO N° 1

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Faleria n° 102, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 26, particella 480 sub. 36** così descritto:

PIENA PROPRIETA' DI UN NEGOZIO AL PIANO TERRA

L'immobile è così disposto:

- Negozio al piano terra: composto da un ampio locale destinato a negozio, due uffici, due sale espositive, due ripostigli, un deposito, un ingresso, due bagni e un anti-bagno per una superficie complessiva di circa 311 mq commerciali, l'altezza interna è di 3,02 mt. Completa la proprietà una corte esclusiva di circa 310 mq e un porticato di 21 mq.

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 317.686,44 € (trecentodiciasettemilaseicentottantasei/44).

LOTTO N° 2

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Faleria n° 102, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 26, particella 480 sub. 18** così descritto:

PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E SOFFITTA AL PIANO QUARTO

L'immobile è così disposto:

- Appartamento al piano terzo: composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e corridoio per una superficie complessiva di circa 103 mq commerciali, con l'altezza di piano 2,70 mt, un ripostiglio sottotetto di 33 mq con altezza variabile da un minima di 0,20 mt e una massima di 1,48 mt. Completa l'immobile due terrazzi, uno di 58 mq e uno di 21 mq.
- Soffitta al piano quarto: composto da un locale principale della superficie commerciale di circa 30 mq con altezza di piano variabile con una minima di 1,05 mt e una massima di 2,53 mt e un ripostiglio sottotetto di 18 mq commerciali ed altezza minima di 0,20 mt e massima di 0,97 mt.

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 163.903,59 € (centosessantatremilanovecentotre/59).

LOTTO N° 3

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Parma n° 22, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 26, particella 524 sub. 25/26** così descritto:

PIENA PROPRIETA' DI UN NEGOZIO AL PIANO TERRA

L'immobile è così disposto:

- Negozio al piano terra: composto da un locale di circa 57 mq commerciali, l'altezza interna è di 3,00 mt. Completa la proprietà una corte esclusiva di 85 mq.

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 57.700,00 € (cinquantasettemilasettecento/00).

LOTTO N° 4

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Torino n° 61, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 26, particella 357 sub. 23** così descritto:

QUOTA DI 1/2 PROPRIETA' DI UN NEGOZIO AL PIANO TERRA

L'immobile è così disposto:

- Negozio al piano terra: composto da un unico locale di circa 30 mq commerciali, l'altezza interna è di 3,23 mt.

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 13.500,00 € (tredicimilacinquecento/00).

LOTTO N° 5

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio, Via Marina n° 60, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 24, particella 233 sub. 21** così descritto:

PIENA PROPRIETA' DI UN GARAGE AL PIANO INTERRATO

L'immobile è così disposto:

- Garage al piano interrato: composto da due locali a destinazione garage per una superficie complessiva di circa 43 mq commerciali, l'altezza interna è di 2,28 mt.

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 23.074,70 € (ventitremilasettantaquattro/70).

LOTTO N° 6

L'immobile oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Fermo, Contrada Marina Palmense n° 10, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 68, particella 150 sub. 4** così descritto:

PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO, UN DEPOSITO E UNA CORTE AL PIANO TERRA

L'immobile è così disposto:

- Appartamento al piano terra: composto da una sala, cucina, due camere, ingresso, bagno per una superficie complessiva di circa 92 mq commerciali, l'altezza interna è di 2,70 mt. Completa la proprietà una corte esclusiva di 150 mq.

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 119.449,00 € (centodiciannovemilaquattrocentoquarantanove/00).

LOTTO N° 7

I terreni oggetto di esecuzione risulta sito nel Comune di Fermo, Contrada Marina Palmense, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Ascoli Piceno al **foglio di mappa n° 29, particelle** 19-154-769-770-772 così descritti:

PIENA DI PROPRIETA' DELLE PART. 19-154-769 E QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' DELLE PART. 770-772

La part. 154 è catastalmente di forma regolare trapezoidale di 490 mq classificata con qualità "bosco misto".

La part. 19 è catastalmente di forma regolare trapezoidale di 1.900 mq classificata con la qualità "orto irriguo".

Le part. 769-770-772 sono dei piccoli frustoli di terra contigui e di forma regolare rettangolare di rispettivamente 1 mq, 25 mq, e 20 mq classificati con qualità catastale "orto irriguo".

Prezzo a base d'asta per la piena proprietà dei beni sopra descritti è di 11.690,45 € (undicimilaseicentonovanta/45).

12° QUESITO

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

già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il negozio al piano terra in Via Faleria n° 102 (Part. 480 Sub. 36) risulta di fatto libero ma occupato da materiali della precedente attività che si svolgeva, l'appartamento e soffitta soprastanti (Part. 480 Sub. 18) risultano occupati dal sig. ----------, il negozio in Via Parma n° 22 (Part. 524 Sub. 25/26), il negozio in Via Torino n° 61 (Part. 357 Sub. 23), il garage in Via Marina n° 60 (Part. 233 Sub. 21) risultano di fatto libero ma occupati da materiali di vario tipo, l'appartamento e il deposito in Fermo, Contrada Marina Palmense n° 10 (Part. 150 Sub. 4-6) risultano occupati dai genitori della sig.ra ----------.

Non si rilevano ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale o storico-artistica. Gli immobili non sono gravati da censi, livello o usi civici; non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri, archeologici o etnografici, né vincoli d'inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità. Non risultano inoltre diritti demaniali insistenti sugli immobili.

PENDENZE SPESE CONDOMINIALI

1) Negozio in Porto S. Elpidio, Via Faleria n° 102 (Part. 480 Sub. 36): l'amministratore di condominio comunica in forma scritta che le spese ordinarie insolute (riferite all'ultimo biennio) ammontano a 4.863,56 €.
2) Appartamento e soffitta in Porto S. Elpidio, Via Faleria n° 102 (Part. 480 Sub. 18): l'amministratore di condominio comunica in forma scritta che le spese ordinarie insolute (riferite all'ultimo biennio) ammontano a 1.776,41 €.
3) Negozio in Porto S. Elpidio, Via Parma n° 22 (Part. 524 Sub. 25/26): l'esecutata comunica che non è formalizzato il condominio, non ci sono spese condominiali da versare.

4) Negozio in Porto S. Elpidio, Via Torino n° 61 (Part. 357 Sub. 23): l'amministratore di condominio relaziona in forma scritta che all'attualità non ci sono pendenze.

5) Garage in Porto S. Elpidio, Via Marina n° 60 (Part. 233 Sub. 21): l'amministratore di condominio comunica in forma scritta che le spese ordinarie insolute (riferite all'ultimo biennio) ammontano a 375,30 €.

6) Appartamento e deposito in Fermo, Contrada Marina Palmense n° 10 (Part. 150 Sub. 4-6): l'esecutata comunica che non è formalizzato il condominio, non ci sono spese condominiali da versare.

13° QUESITO

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

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Restando a disposizione per ogni eventuale delucidazione, si ringrazia per la fiducia accordata e si rassegna la presente relazione.

Fermo li, 08.01.2026

Il C.T.U.

Geom. Mancini Marco



ALLEGATI:

1) Elaborati grafici;
2) Planimetrie;
3) Visure catastali storiche;
4) Estratti di mappa;
5) Attestazione ispezione ordinaria Conservatoria dei RR.II. di Fermo;
6) Documentazione del Comune di Fermo e Porto Sant'Elpidio;
7) Certificato di destinazione urbanistica;
8) Documentazione fotografica;
9) Certificati stato civile ed estratto di matrimonio;
10) Smart checklist esecuzioni immobiliari.