

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 28/2020

OGGETTO: PERIZIA DI C.T.U.

CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXX XXXXXXXX c.f.

GIUDICE : G.E. dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Dott. Ing. Angelofrancesco Santarelli



Porto Sant' Elpidio via Ancona n.128

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



RELAZIONE DI C.T.U. Esecuzione Immobiliare n.r.g. 28/2020 RGE

Premessa	pag.03
Quesiti formulati dal Giudice	pag.03
Operazioni peritali	pag.08
Esito alla Verifica preliminare	pag.09
Risposte ai quesiti	pag.11
Breve riepilogo e formazione lotti	pag.30



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del 26/05/2023 nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 28 /2022 RGE .

CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

il sottoscritto CTU prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico.

Controllo preliminare e QUESITI

Il G. E. dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di FERMO nel decreto di fissazione di udienza del per la stima dei beni di cui all' Es. Imm. N. 28/2020 RGE formulava i seguenti quesiti:

"Il perito stimatore, esaminati gli atti ed i documenti del procedimento,

formula

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima da depositare in via telematica in modalità pct.

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

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

oppure:

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

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



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

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

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

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

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

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

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 precedente ed al G.E.



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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 1 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che



fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1799/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

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

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

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

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

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al



valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;

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

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

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

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

16) ad allegare altresì la check list 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 formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Angelofrancesco Santarelli libero professionista con studio a Porto San Giorgio in Via M. Macchi n.39 tel/fax 0734-676890 , regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A276 , è stato incaricato per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d’ Ufficio relativamente al procedimento in oggetto.

Prima di effettuare il sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati, si faceva richiesta ai vari uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità dei beni stessi; quindi acquisite le visure e planimetrie catastali, nonché le variazioni storiche, le concessioni edilizie complete degli elaborati grafici, i certificati di residenza e stato di famiglia, ecc,

In data 24/08/2023 , a seguito di precedente richiesta del sottoscritto CTU, l’ufficio tecnico del comune di Porto S. Elpidio concedeva appuntamento al fine di poter visionare la documentazione urbanistica ai fini di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di procedura. Veniva fornita elencazione di tutte le pratiche edilizie dalla originaria ad oggi, e consegnata per visione la cartella contenente le documentazioni cartacee con gli elaborati grafici necessari per potersi esprimere sulla regolarità.

In data 19/09/2023 veniva fissato il sopralluogo che si eseguiva ;
(All. n.05 : verbale di Sopralluogo).

In data **si effettuava aggiornamento di ispezione ipotecaria** presso l’ Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo (All.n. 08) dalla quale non emergono sull’immobile ulteriori gravami oltre a quelli già presenti in atti e le cui trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie sono state riportate in risposta al quesito n.8.



VERIFICA PRELIMINARE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, il sottoscritto CTU può relazionare quanto segue:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

• 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.

la certificazione risale sino ad atti (di acquisto derivativo od originario) trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare la visura storica

Pertanto si allega la visura storica per immobile (All n. 02/b).

Giusta la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva

per l'identificazione dei seguenti immobili siti in Porto Sant' Elpidio (FM) in via Ancona n. 128:

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI in Catasto

Fg.24 part.468 sub.13 cat. C3 classe 04 consistenza 77 mq Piano T rendita € 393.69

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO in Catasto

Fg.24 part 468 sub 21 cat. C2 classe 02 consistenza 74 mq Piano S1 rendita € 197.62

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI in Catasto

Fg. 24 part 468 sub 22 cat. C3 classe 04 consistenza 113 mq Piano T rendita € 577.76



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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;

Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto all' acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di Porto Sant'Elpidio , dei seguenti certificati (All. n 07):

- 1) **CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE (All. n 07.a)**
- 2) CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (All. n 07.b)
- 3) ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO, (All.n.07.c)
- 4) CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA(All. n 07.d)

dai quali si evince che il sig. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** :

“Risulta CONIUGATO con XXXXXXXXXXXX a Sant' Elpidio a Mare (AP) il XXXXXXXX”

(COME DA CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE RILASCIATO IN DATA 30/08/2023 DAL COMUNE DI PORTO SANT' ELPIDIO)



RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO N.1 :**

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero, sui seguenti tre immobili:

- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune di di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg.24 part.468 sub. 13 cat C3 classe 04 consistenza 77 mq P.T.(rialzato) rendita € 393.69**
- **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg.24 part 468 sub 21 cat. C2 classe 02 consistenza 74 mq Piano S1 rendita € 197.62**
- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune 'di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg. 24 part 468 sub 22 cat. C3 classe 04 consistenza 113 mq Piano T rendita € 577.76**

Gli immobili sopra descritti sono tutti funzionalmente autonomi e con ingressi indipendenti,

(sulla corte comune recintata con accesso alla via pubblica Ancona al civ. 128)

pertanto non necessitano di frazionamento e possono costituire lotti separati ed autonomi.

(All 01: estratto di mappa) (All 02: planimetria catastale)



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

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili sub.13 e 21 (il sub 22 è esterno) oggetto di procedura , è **stato realizzato con concessione edilizia originaria del 09/04/1964**, e soggetto negli anni seguenti a successivi interventi edilizi (dettagliatamente elencati nella risposta al seguente quesito n 4) volti a soprelevare, modificare porzioni dello stesso ed a mutarne la destinazione d'uso di (porzione) del piano terra.

Il fabbricato , a pianta rettangolare di tipo isolato è confinante ad ovest con la pubblica via Ancona, a sud adiacente ad altro fabbricato, a nord e con altro lotto edificato, e ad est, tramite corte, con il sub 22. Quindi contornato da una corte privata recintata sui lati nord e est con altri lotti edificati, ad ovest sulla via pubblica Ancona ed est con altri lotti edificati. Privo di ascensore , di ornamenti o di elementi di pregio, è costituito da un piano seminterrato , da due piani fuori terra, rispettivamente il piano terra , il piano primo ed il secondo sottotetto e terzo sottotetto. La copertura è a padiglione. I piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale interna. L'accesso al piano sotto strada avviene sia dal vano scala condominiale , sia dalla corte comune tramite un portone più ampio sulla parete est. La struttura portante è sismoresistente verosimilmente appare di tipo misto con muratura portante perimetrale e telaio centrale in c.a.

I solai sono in laterocemento e le facciate intonacate.

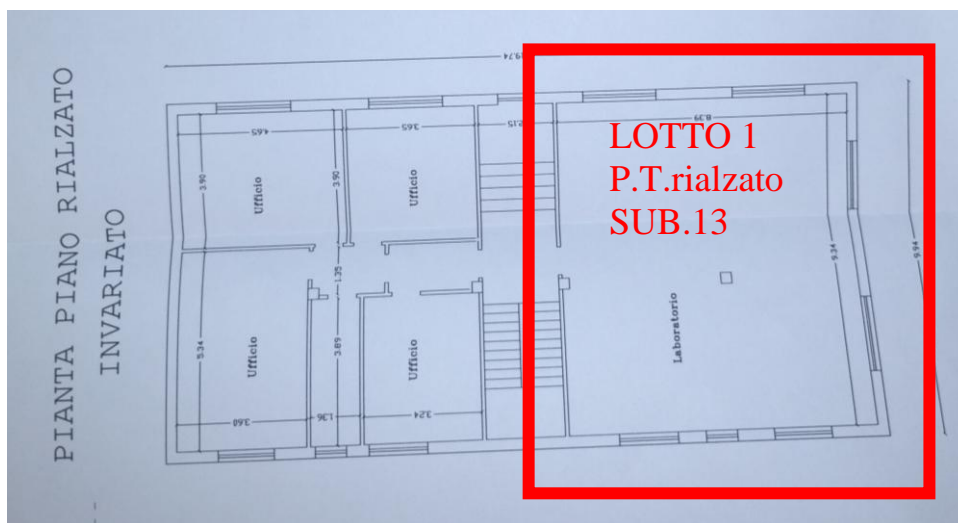
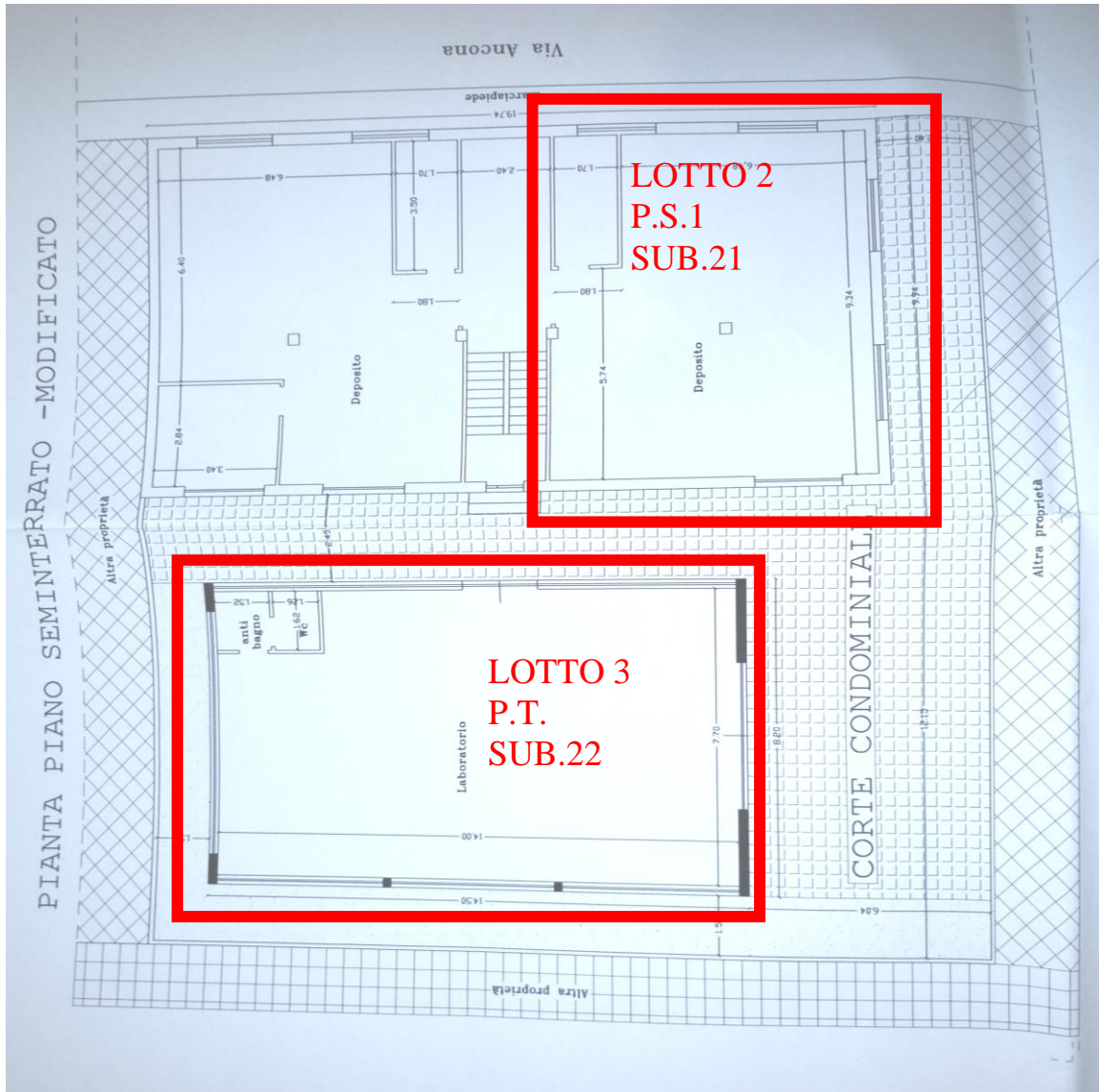
L'immobile risulta in uno stato di conservazione buono / normale.

Si veda la allegata relazione fotografica (All. n. 06).

La corte su cui insiste il fabbricato principale ed il **laboratorio (sub. 22)** , risulta accatastata come bene comune non censibile, è recintata e pianeggiante .

(all. “elaborato planimetrico” ed “elenco subalterni”).





Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



- **F.24 part. 468 SUB. N.13 : Locale al piano terra (rialzato)**

Locale adibito a laboratorio a pianta rettangolare di circa 77 mq facente parte di un edificio condominiale privo di ascensore, e dotato di impianti elettrico e di illuminazione, è completo delle finiture (pavimenti e intonaci) dell'epoca della realizzazione , con infissi in legno , vetro singolo e tapparelle in pvc. L'ingresso avviene dal vano scale condominiale , tramite una porta ; non sembrerebbe necessitare di interventi di manutenzione straordinaria, **si presenta in uno stato di conservazione originario, in discrete condizioni.**

- **F-24 part. 468 SUB. 21 : Locale al piano S1**

Locale magazzino e deposito a pianta rettangolare di circa 74 mq posto al piano seminterrato di un edificio condominiale privo di ascensore , con altezza interna pari a 2,00m. L' accesso avviene sia dal vano scala condominiale tramite una porta comune, sia dalla corte comune tramite un portone più ampio sulla parete est.

Dotato solo di impianto elettrico e di illuminazione , risulta in uno stato grezzo, privo di intonaci sia sulle pareti che all'intradosso del solaio in laterocemento.

Il locale si presenta in uno stato di conservazione originario, in condizioni mediocri.

- **F.24 part. 468 SUB. N. 22 : locale (capannone) al piano terra posto esternamente al condominio sulla corte comune,**

L'immobile è un capannone autonomo con struttura portante in acciaio (ex opificio) utilizzato in passato per la fabbricazione di calzature , costituito da un unico ampio locale a pianta rettangolare di circa 113mq privo di separazioni interne con un ed un bagno e antibagno. L'accesso avviene dalla corte comune, tramite un grande portone sul lato nord, ed un secondo pedonale sul lato ovest. Infissi in metallo e vetro. La copertura del fabbricato è in due strati di eternit , di cui quello esterno è stato bonificato in passato, resta lo strato intradossale. **Le finiture interne come intonaci e pavimentazioni si presentano in uno stato di conservazione mediocre;** in disuso dal 2010

Secondo l'Agenzia delle Entrate l'IVA è disciplinata dalla circolare del 28/06/2013 n.22.



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

A seguito della richiesta di accesso atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio , in data 24/08/2023 è stato fissato appuntamento durante il quale è stato fornito al sottoscritto CTU l'elenco di tutte le pratiche edilizie susseguites cronologicamente alla **licenza originaria del 09/04/1964** ed il fascicolo cartaceo contenente gli elaborati grafici allegati alle sopraelencate pratiche edilizie,

Dall'elenco della documentazione urbanistica fornito dall' ufficio tecnico del comune si evince che **la costruzione degli immobili oggetto di procedura è avvenuta antecedentemente al 02/09/1967 ; in particolare la costruzione del fabbricato originario è avvenuta con licenza edilizia originaria del 1964 con successivi interventi edilizi (elencati nella risposta al quesito successivo)** . Agibilità del 1964 e del 1971 per la sopraelevazione.

Relativamente al locale esterno al piano T. foglio 24 , particella n. 468, sub. 22, Cat. C/3, risulta una richiesta di condono del 29/03/1986 .

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 1 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;**



A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata dal sottoscritto CTU, il comune di Porto Sant' Elpidio ha fornito la seguente lista di pratiche edilizie :

Stampa - Data: 24-08-2023 - 10:14:30

stato info	tipo	pratica del	pr	ref.libero adoz.prov. num.	ubicazione zona fabb.	oggetto
1 Aperta	SCIA	925	19-01-11	15	VIA ANCONA 128	MODIFICHE INTERNE PIANO SOTTOTETTO
2 Aperta	D.I.A.	925	05-08-06	1833	VIA ANCONA 128	MODIFICA FABBRICATO
3 Aperta	Coll AGIBIL	925	12-04-06	9336	VIA ANCONA 128	CAMBIO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO
4 Aperta	Coll D.I.A.	925	01-12-05	28716	VIA ANCONA 128	CAMBIO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE DA ABITAZIONE AD UFFICIO
5 Aperta	CONDON	925	29-03-86	5313	VIA ANCONA 128	COSTRUZIONE LOCALE AD USO LABORATORIO AL PIANO TERRA - COSTRUZIONE LOCALE AD USO RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA - COSTRUZIONE DI N. 4 RIPOSTIGLI AI PIANI PRIMO E SECONDO
6 Aperta	Coll AGIBIL	925	17-03-71	2884	VIA ANCONA 128	SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO
7 Aperta	Coll LICENZ	925	22-03-69	455	VIA ANCONA 128	SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO
8 Aperta	Coll AGIBIL	925	27-11-64	14415	VIA ANCONA	COSTRUIRE UNA CASA DI ABITAZIONE E LABORATORIO
9 Aperta	Coll LICENZ	925	09-04-64	3886	VIA ANCONA	COSTRUIRE UNA CASA DI ABITAZIONE E LABORATORIO

Pagina 1 di 1

Relativamente al capannone – laboratorio esterno sulla corte comune (sub.22) lo stesso risulta oggetto di richieste di condono L. 47/85

(N.B. da verificare se sia stata rilasciata la concessione in sanatoria) .

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 19/09/2023 e sulla scorta degli elaborati grafici allegati alla documentazione tecnico/urbanistica sopra elencata, il sottoscritto CTU ha potuto constatare, relativamente agli immobili oggetto della procedura :

- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune di di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg.24 part.468 sub. 13 cat. C3 classe 04 consistenza 77 metri quadri Piano T (rialzato) rendita €393.69**
(è presente un divisorio sulla porzione nord-est non rappresentato ne catastalmente ne urbanisticamente, tali lieve difformità per modifiche interne non influiscono sulla identificazione del bene e può essere rimosso o accatastato).
- **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg.24 part 468 sub 21 cat. C2 classe 02 consistenza 74 mq Piano S1 rendita € 197.62**
(nonè presente il tramezzo rappresentato graficamente sull'elaborato grafico ma tali lieve difformità per modifiche interne non influiscono sulla identificazione del bene e può essere rimosso o accatastato
- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune 'di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg. 24 part 468 sub 22 cat C3 classe 04 consistenza 113 mq Piano T rendita €577.76**
(la piccola porta sul lato sud sulla corte comune non è riportata graficamente né sull'elaborato grafico allegato alla richiesta di condono, né sull'accatastamento, quindi andrebbe chiusa).

che non sono emerse difformità (fatte salve le tolleranze di legge) tali da influire sulla identificazione dei beni.

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

Nei beni oggetto di pignoramento non ci sono terreni per cui non si allega C.D.U

La corte (sub.) risulta accatastata come bene comune non censibile.



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. 1799/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

Giusta la corrispondenza dei dati catastali sopra descritti per l'identificazione degli immobili siti in Porto Sant' Elpidio (FM) alla via Ancona n.128:

- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune di di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg.24 part.468 sub. 13 cat. C3 classe 04 consistenza 77 mq Piano T rialzato rendita €393.69**
- **MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO** nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg.24 part 468 sub 21 cat. C2 classe 02 consistenza 74 mq Piano S.1 rendita € 179.62**
- **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** nel Comune 'di PORTO SANT'ELPIDIO in Catasto **Fg. 24 part 468 sub 22 cat. C3 classe 04 consistenza 113 mq Piano T rendita €577.76**
(la piccola porta sul lato sud sulla corte comune non è riportata graficamente né sull'elaborato grafico allegato alla richiesta di condono, né sull'accatastamento, quindi andrebbe chiusa)

(Allegati n.01 estratto di mappa; 02 planimetria catastale ; 09 elenco subalterni ed elaborato planimetrico)



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 gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data del i beni sopra descritti **apparteneva** al sig. **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX** a partire da data antecedente al ventennio dal pignoramento.

I singoli immobili , essendo di esclusiva proprietà di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/1, ed avendo autonomia funzionale non necessita di essere suddivisi e possono pertanto formare lotti separati .



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;

Gli immobili della procedura in oggetto, intestati a **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato il 13/04/1959** a PORTO SANT'ELPIDIO (FM) per la piena proprietà dell'intero;

LA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - come sopra riportato – è riassunta nella seguente ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ; in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 27/02/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

All'esecutato, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, gli immobili sono pervenuti in proprietà

- **Particella 468 sub 22** per atto di divisione del 16/10/2002 notaio FRANCESCO CIUCCARELLI di FERMO rep 14022 trascritto il 24/10/2002 ai n. 8437/5633 da comproprietà con XXXXXXXX nato a PORTO SAN GIORGIO il 18/02/1973 codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a FERMO il 01/06/1977 codice fiscale XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a ALTIDONA il 11/07/21944 codice fiscale XXXXXXXX
Ai dividendi era pervenuto per successione di XXXXXXXXXXXX Italo nato a FERMO il 07/07/2935 codice fiscale XXXXXXXX deceduto il 29/09/1998 giusta dichiarazione di successione del 22/03/1999 registrata a FERMO rep 44/228 e trascritta il 21/05/1999 ai n. 3698/2389.
- **Particelle 468 sub 21 e sub 13** per atto di compravendita del 26/10/1995 notaio GIANFERRO di MACERATA rep 50766 trascritto il 16/11/1995 ai n. 6645/4828 da potere di XXXXXXXXXXXX Giorgio nato a FERMO il 10/07/1945



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: (all.n.08 aggiornamento ispezione ipotecaria) :

ISCRIZIONE N. 11872/2806 del 07/11/2007

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 06/11/2007 Notaio CESARE VOCATURO di SANT'ELPIDIO A MARE rep 7347/1958

A favore di RBANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede a ANCONA

Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto: ANCONA VIA MENICUCCI 4/6)

Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a PORTO SAN GIORGIO il 04/06/1970

codice fiscale XXXXXXXXXXXX in regime di separazione di beni in qualità di terzo datore di ipoteca XXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede a PORTO SANT'ELPIDIO {AP} Codice fiscale 01743780445 in qualità di debitore non datore di ipoteca

Capitale euro 120.000,00 ipoteca euro 240.000,00 durata 10 anni

sopra la p.lla 468 sub 22

ISCRIZIONE N. 1978/474 del 19/03/2010

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 17/03/2010 notaio MARIA ELISA D'ANDREA di SAN BENEDETTO DEL TRONTO rep 4832/3334

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede a ANCONA

Codice fiscale 01377380421 ({Domicilio ipotecario eletto: ANCONA VIA MENICUCCI 4/6)

Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a PORTO SAN GIORGIO il 04/06/1979

codice fiscale XXXXXXXXXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca

XXXXXXXXXXXX con sede a PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Codice fiscale 01743780445 in qualità di debitore non datore di ipoteca

Capitale euro 150.000,00 ipoteca euro 300.000,00 durata 10 anni

sopra le p.lla 468 sub 21 e sub 13

ISCRIZIONE N. 4546/929 del 06/06/2011

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI MACERATA in data 31/05/2011 rep 992/2011

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.,P.A. con sede a ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto: FERMO - VIA XXV APRILE N. 123 C/O BDM)

Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a PFPORTO SAN GIORGIO il 04/06/1970

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



codice fiscale NTLMRT70H04G920Z

Capitale euro 19.399,56 ipoteca euro 30.000,00

N.,B. La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE N. 6216/899 DEL 13/08/2013

ipoteca legale derivante da ruolo art 77 DPR 602 DEL 1973 del 02/05/2013 di

EQUITALIA CENTRO SPA di FIRENZE rep 345/813

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede a FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200 (Domicilio ipotecario eletto V. DELLA LIBERAZIONE 190 - SAN BENEDETTO DEL TRONTO)

Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a PORTO SAN GIORGIO il 04/06/1970 codice fiscale NTLMRT70H04G9202Z

Capitale euro 29.152,23 ipoteca euro 58.304,46

N.B. La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione

ISCRIZIONE N. 3986/535 DEL 06/06/2014

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA in data 05/05/2011 rep 456

A favore di MEDIOLEASING S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA con sede a ANCONA (AN) Codice fiscale 02232810420 (Domicilio ipotecario eletto AVV. G. CINELLI - V. DE BOSIS, 2 - ANCONA)

Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a PORTO SAN GIORGIO il 04/06/1970 codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Capitale euro 7.366,11 ipoteca euro 10.000,00

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE N. 1393/962 del 27/02/2020

verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL

TRIBUNALE di FERMO in data 05/02/2020 rep 155

A favore di PURPLE SPV S.R.L. con sede a CONEGLIANO Codice fiscale 04846340265

Contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a PORTO SAN GIORGIO il 04/06/1970

codice fiscale XXXXXXXXXXXX



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

Nel determinare il valore degli immobili pignorati sito in **via Ancona n.128.** del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al **Foglio 24 particella 468 sub.13-21-22,** il sottoscritto CTU nell' effettuare la stima di tipo sintetico per confronto diretto, ha tenuto conto del grado di completezza delle opere, delle **destinazioni d'uso,** dello **stato di conservazione e manutenzione** , nonché della vetustà, dell'ubicazione , delle sue caratteristiche e, preso atto dei valori di mercato, rilevati anche da indagini effettuate presso agenzie immobiliari , ritenuto il mercato poco vivace, si è preferito procedere alla stima applicando i valori commerciali al metro quadrato, valutati al finito ed al lordo, così come definiti dall' Agenzia del territorio nella propria banca dati delle quotazioni immobiliari, per la zona OMI del Comune di Porto Sant'Elpidio, applicando successivamente ai valori così determinati, dei coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso,della vetustà e delle finiture presenti .

Trovandosi gli immobili oggetto di procedura in via Ancona n.128, a valle della S.S.16 e nei pressi della fascia costiera a sud del centro, la FASCIA/ZONA di riferimento nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' Agenzia delle Entrate è quella PERIFERICA / FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO del territorio del comune di Porto Sant' Elpidio , codice di zona D1.

Si riporta per completezza di dati la tabella di riferimento :





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

1 Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	235	320	L	1,3	1,8	L
Capannoni tipici	Ottimo	320	435	L	1,8	2,4	L
Laboratori	NORMALE	740	1050	L	3,6	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



i Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANTELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	630	850	L	1,8	2,5	L
Negozi	NORMALE	1250	1700	L	6,7	9,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Gli **immobili** della procedura in oggetto , siti in via Ancona n.128. del comune di Porto Sant' Elpidio e contraddistinti catastalmente al **Foglio 24 particella 468 sub.13-21-22** risultano accatastati rispettivamente come :

- **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** rispettivamente :
il sub. 13 (al piano rialzato, nel fabbricato condominiale)
ed il sub. 22 (capannone/laboratorio esterno al PT sulla corte comune)
- **MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO** il sub 21 al piano S.1 (nel fabbricato)

Ing. Santarelli Angelofrancesco
c.f. SNTNLF74P15H501P
p.iva 01732960446

via M. Macchi, n.39
63822 - Porto San Giorgio, (FM)

Tel/fax: 0734-676890
port. 3388211348
e-mail: ing.angelosantarelli@virgilio.it



Considerata **la zona, periferica a sud del centro**, ma la vicinanza alla fascia costiera e lo **stato conservativo** degli immobili, nella tabella della banca dati di riferimento sopra riportata **si ritiene di dover considerare lo stato conservativo NORMALE.**

La superficie lorda degli immobili oggetto di procedura, il coeff. di destinazione d'uso , il valore al metro quadro ed il valore complessivo degli immobili è stata così determinata :

LOTTO 1 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB.13 via Ancona 128 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano			sup.reale L mq	coeff. dest.Uso	sup.comm. mq	val.unitario €/mq L	coeff vet.	valore stima €
			m	m						
13	LABORATORIO	T	1	77	77,00	1,0	77,00	1.050,00 €	1,0	€ 80.850,00
	TOT				77,00		77,00			€ 80.850,00

LOTTO 2 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 21 via Ancona 128 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano			sup.reale L mq	coeff. dest.Uso	sup.comm. mq	val.unitario €/mq L	coeff. vet.	valore stima €
			m	m						
21	MAGAZZINO	S1	1	74	74,00	1,0	74,00	650,00 €	1,0	€ 48.100,00
										€ 48.100,00

LOTTO 3 - CALCOLO VALORE PIENA PROPRIETA' DEL SUB. 22 via Solferino n.93 P.S.E.										
sub	destinaz.	Piano			sup.reale L mq	coeff. dest.Uso	sup.comm. mq	val.unitario €/mq L	coeff. vet.	valore stima €
			m	m						
22	LABORATORIO	T	1	113	113,00	1,0	113,00	800,00 €	1,0	€ 90.400,00
	(capannone)									€ 90.400,00

219.350,00 €

Sommando i valori sopra determinati per ciascun lotto costituente la procedura in oggetto , si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni che risulta essere pari a:

euro 219.350,00

(duecentodiciannovemilatrecentocinquanta / 00).



Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche edilizie rinvenute, e le misurazioni e lo stato dei luoghi così come visionati durante il sopralluogo, non sono emerse difformità (fatte salve le tolleranze di legge)

Pertanto, il valore complessivo dei tre immobili oggetto di procedura risulta essere pari a

euro 219.350,00

(duecentodiciannovemilatrecentocinquanta/00).

N.B. : I valori dei singoli lotti sono riportati nei brevi riepiloghi che seguono.

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 26/09/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



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

Come accennato nella risposta al quesito n.1 e n.7 , la conformazione degli immobili oggetto di pignoramento, funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi – per mezzo della corte comune - dalla via Ancona n.128 , è tale da consentire la formazione di lotti distinti senza necessitare di frazionamento.

La superficie ed il valore di ciascun lotto è riportato nella tabella precedente.

I confini di ciascun immobile sono riportati nella risposta al quesito n.1

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sui seguenti lotti / immobili siti nel comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in via Ancona n.128. :

LOTTO PRIMO

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI in Catasto Fg.24 part.468 sub. 13 natura C3 consistenza 77 metri quadri posto al Piano Terra (rialzato su edificio condominiale privo di ascensore) con accesso dal vano scala condominiale il cui ingresso è su via Ancona n.128

euro 80.850,00 (ottantamilaottocentocinquanta /00)

LOTTO SECONDO

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO in Catasto Fg.24 part 468 sub 21 natura C2 consistenza 74 mq Piano S.1 (su edificio condominiale privo di ascensore) con accesso dal vano scala condominiale il cui ingresso è su via Ancona n.128 e dalla corte comune sul lato est.

euro 48.100,00 (quarantottomilacento/00)

LOTTO TERZO

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI in Catasto Fg. 24 part 468 sub 22 natura C3 Capannone esterno al condominio, posto al piano terra su corte comune , di circa 113 mq con accesso dalla corte comune sul lato nord ed ovest.

euro 90.400,00 (novantamilaquattrocento/00)



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

Durante sopralluogo effettuato in data 19/09/2023 gli immobili risultavano nella disponibilità dell'esecutato XXXXXXXXXXX XXXXXXXX per il deposito di mobilio e oggetti personali come visibile nella allegata relazione fotografica

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

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità.



BREVE RIEPILOGO RIASSUNTIVO ES. IMMOBILIARE n. 28/2022**CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.****Contro****DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX****GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano****CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli****LOTTO PRIMO**

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ancona n.128. :

Sub. 13 : LOCALE LABORATORIO AL PIANO T (rialzato su condominio)

per una superficie lorda complessiva di circa 77 mq distinto nel N.C.F. di detto Comune al foglio 24, partic. n.468, sub. 13, Cat. C3 classe 04 consistenza 77mq , rendita € 393,69

Non sono emerse difformità (salvo le tolleranze di legge)

Prezzo a base d'asta**euro 80.850,00 (ottantamilaottocentocinquanta /00)**

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto
li 26/09/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO SECONDO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ancona n.128. :

sub. 21 : LOCALE MAGAZZINO AL PIANO S.1. (su edificio condominiale)

Di circa 74 mq complessivi distinto nel N.C.F. di detto Comune al

foglio 24 ,particella n.468, sub. 21, Cat. C/2, classe 02 consistenza 74 mq, rendita € 197,62

Non sono emerse difformità (salvo le tolleranze di legge)

Prezzo a base d'asta

euro 48.100,00 (quarantottomilacento/00)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 26/09/2023

IL CTU
Ing. Angelofrancesco Santarelli



CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

LOTTO TERZO

Diritti di proprietà piena per quota di 1/1 , e quindi per l'intero 1/1, sul seguente immobile sito in Porto Sant'Elpidio (FM) alla via Ancona n.128. :

sub. 22 : LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Di circa 118,9 mq lordi e distinto nel N.C.F. di detto Comune al

foglio 24, particella n.468, sub. 22, Cat. C/3, classe 04, consistenza 113mq , rendita € 577,76

Non sono emerse difformità (salvo le tolleranze di legge ed una piccola porta sul lato sud)

Prezzo a base d'asta

euro 90.400,00 (novantamilaquattrocento/00)

Tanto dovevasi ad evasione di incarico ricevuto

li 26/09/2023

IL CTU

Ing. Angelofrancesco Santarelli



**TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 28/2022**

CREDITORE PROCEDENTE : PURPLE SPV S.R.L.

Contro

DEBITORE ESECUTATO : XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE : Dott.ssa Milena Palmisano

CTU : Ing. Angelofrancesco Santarelli

OGGETTO : FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

Allegato 01 – estratto di mappa (foglio 24 , particella n. 468)

Allegato 02– planimetrie catastali (foglio 24, particella n. 468, sub. 13-21-22) e visura storica

Allegato 03A – Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Allegato 03B : condono Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)

Allegato 04 – elaborati grafici di progetto (architettonici)

Allegato 05- Verbale di sopralluogo del 19/09/2023

Allegato 06 – relazione fotografica del 19/09/2023

Allegato 07 – certificati anagr.di stato civile , residenza (storico) , stato famiglia, matrimonio;

Allegato 08 – aggiornamento ispezione ipotecaria

Allegato 09 – elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

Allegato 10 - separata e succinta descrizione del lotto,

Allegato 11 - 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

Allegato 12 – CHECK LIST

