
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
Via Giacomo Leopardi n. 2
63852 Monte Rinaldo (FM)
Tel. 0734787014 Mob. +39 3397163434
mail: gaetanosirocchi@gmail.com
pec: g.sirocchi@epap.conafpec.it

Tribunale Ordinario di Fermo
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n. 51/2021

XXXXXXXXXXXX
CONTRO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Con decreto dell'Ill.mo G.E. GOT Dott. Domizia Perrone è stato nominato quale esperto stimatore lo scrivente Dott. Agr. Gaetano Sirocchi, a seguito di rinuncia di precedenti esperti, il quale accettava l'incarico ricevuto e dichiarava di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

QUESITI:

- 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 precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 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. 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;
- g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
- 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
- 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; 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
- 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 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;

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

CONTROLLI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E. nel decreto di nomina *“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

1. *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei*”, l'esperto precisa:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Detta certificazione a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, nella sezione PROVENIENZA VENTENNALE indica che:

*“Atto notarile pubblico di Conferimento In Società a rogito Dott. Enrico Damiani del 27/05/2000 rep.6272, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 06/07/2000 al n. 3063 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà; **contro:** XXXXXXX nato a XXXXX (FM) il XXXXXXX, XXXXXXX nato a XXXXXXX (FM) il XXXXXXX, XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX e XXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX, ciascuno per i propri diritti e così per 1/1 di piena proprietà”;*

2. In secondo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico, si provvede a depositare la visura storica dei beni in oggetto (Allegato 01 Visure catastali storiche immobili). I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione;

3. In terzo luogo, l'esperto precisa:

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di Società a Responsabilità limitata (Allegato 02 Visura Camerale XXXXXXXXXXXXXXX).

1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI (QUESITO A)

La presente perizia di stima ha per oggetto un compendio immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra, sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente individuato come a seguito (Allegato 01 Visure catastali storiche immobili; Allegato 03 Visura catastale

XXXXXXXXXXXXXXXXXX):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Cat. e cla.	Cons./ Dati sup.	Rendita €	Piano
Porto Sant'Elpidio	2	71	10	C/6-2	244 mq- 253 mq	680,48	S1
Porto Sant'Elpidio	2	71	11	C/3-3	119 mq – 145 mq	522,40	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	12	C/3-3	337 mq – 382 mq	1.479,39	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	13	A/10-2	5 vani – 178 mq	1.433,17	1
Porto Sant'Elpidio	2	71	14	A/2-3	5,5 vani – 148 mq	397,67	2
Porto Sant'Elpidio	2	71	15	F/5- ---	148 mq- -----	-----	3

Indirizzo: VIA ADRIATICA n. 28. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Sede in XXXXXXXX (FM) Diritto di: Proprietà per 1/1.

La particella in cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella 199, a est con la particella 24 (linea Ferroviaria), a sud con le particelle 187 e 194 e ad ovest con le particelle 96 e 193 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziata la particella 71).

Trattandosi di fabbricato da cielo a terra adibito a fabbrica con locali complementari tra loro, di difficile suddivisione interna e di maggiore apprezzamento se venduto in un unico corpo, lo scrivente ritiene opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO B)

Il bene oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra, a destinazione promiscua (residenziale e produttiva), il cui primo impianto è stato edificato negli anni '60 (Licenza di costruzione originaria prot. 7851 del 28-09-62 SOPRALEVARE CASA COLONICA) e successivamente oggetto di numerosi interventi edilizie sino allo stato attuale. Si sviluppa ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo; il bene ricade nel Comune di Porto Sant'Elpidio lungo la Via Adriatica al civico 28.

Da quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, è presente un bene comune non censibile ai subalterni (subb.) in oggetto, in particolare (Allegato 05 Elaborati Planimetrici ed elenco subalterni Attuale - Prot. n. AP0259318 06/09/2007 e storici):

- sub. 9 piani S1-T-1-2-3 BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA, VANO SCALA, CORTE, VASCHE D'ACQUA, VASCHE D'ACQUA CON INSEGNA, ASCENSORE) A TUTTI I SUB.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico parte delle uu.ii.uu. sono rappresentate solo parzialmente come meglio specificato nelle risposte ai quesiti 3 e 4.

Nel complesso il sub. 9 si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in molti punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerente il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato

di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

2.1. Descrizione delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.)

2.1.1. Descrizione sub. 10 – u.i.u. piano seminterrato 1

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 10 alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), si sviluppa al piano seminterrato 1 del fabbricato.

Si accede sia dalla rampa carrabile cementata esterna che dalla rampa di scale interna di collegamento dei vari subalterni, individuata nell'elaborato planimetrico al sub. 9.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 268 m² con altezza media di circa 2,40 m; superficie lorda scoperta - rampa carrabile (che non rientra nel calcolo del superficie commerciale, come previsto dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998) di circa 80 m² (Allegato 06 Planimetria catastale sub. 10).

L'u.i.u. è composta da due ampi locali, n. 5 piccoli locali ad uso ripostiglio, n. 1 centrale termica e area occupata dal montacarichi collegato ai piani superiori.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in molti punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

2.1.2. Descrizione sub. 11 - u.i.u. piano terra

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 11 alla categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri), si sviluppa al piano terra del fabbricato.

Si accede direttamente dalla corte comune (sub. 9) con n. 4 porte.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 143 m² con altezza media di circa 2,80 m (Allegato 07 Planimetria catastale sub. 11).

L'u.i.u. è composta da n. 4 locali (di cui uno in aderenza al sub. 12) e da un wc.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

2.1.3. Descrizione sub. 12 - u.i.u. piano terra

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 12 alla categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri), si sviluppa al piano terra del fabbricato.

Si accede sia dalla corte comune (sub. 9) con n. 4 porte (che danno sulla corte) sia attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (bene comune non censibile).

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 477 m² con altezza variabile (Allegato 08 Planimetria catastale sub. 12); superficie lorda scoperta (tettoia, pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939)) di circa 21 m² (Allegato 08 Planimetria catastale sub. 12) comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali. Si precisa che nella planimetria catastale parte dell'u.i.u. non è stata rappresentata come meglio specificato nella risposta ai quesiti 3 e 4.

L'u.i.u. è composta da un ampio locale in parte in aderenza al sub. 11, da una tettoia esterna, un

laboratorio, tre locali di disimpegno, un ripostiglio, n. 4 w.c. e l'area occupata dal montacarichi.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene, con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

2.1.4. Descrizione sub. 13 - u.i.u. piano primo

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 13 alla categoria A/10 (Uffici e studi privati), si sviluppa al piano primo del fabbricato.

Si accede dalla corte comune (sub. 9) attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (b.c.n.c.) o passando per la rampa di scale o per l'ascensore.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 143 m² con altezza media di circa 2,80 m; superficie lorda scoperta (terrazzo) di circa 450 m² (pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.) non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (Allegato 09 Planimetria catastale sub. 13). Si precisa che nella planimetria catastale parte dell'u.i.u. non è stata rappresentata come meglio specificato nella risposta ai quesiti 3 e 4.

L'u.i.u. è composta da quattro locali, corridoio con disimpegno, bagno e ampio terrazzo parzialmente pavimentato.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti e crepe sul pavimento del terrazzo. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

2.1.5. Descrizione sub. 14 - u.i.u. piano secondo

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 14 alla categoria (A/2 Abitazioni di tipo civile), si sviluppa al piano secondo del fabbricato.

Si accede dalla corte comune (sub. 9) attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (b.c.n.c.) o passando per la rampa di scale o per l'ascensore.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 143 m² con altezza media di circa 2,80 m (non in tutti i locali) (Allegato 10 Planimetria catastale sub. 14).

L'u.i.u. è composta da tre ampi locali, n. 2 locali di disimpegno e un w.c..

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

2.1.6. Descrizione sub. 15 - u.i.u. piano terzo

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 15 alla categoria F/5 (Lastrico solare), si sviluppa al piano terzo del fabbricato.

Si accede dalla corte comune (sub. 9) attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (b.c.n.c.) o passando per la rampa di scale o per l'ascensore.

L'u.i.u. ha superficie lorda scoperta di circa 143 m² terrazzo (pertinenza esclusiva di ornamento, es.

balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.) non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.; si precisa che non è stato possibile recuperare la planimetria catastale in quanto non presente. Detta u.i.u. è catastalmente individuata con categoria F/5 Lastrico Solare.

L'u.i.u. è composta dal solo lastrico solare assimilabile a terrazzo.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con crepe in alcuni punti ; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti.

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 (QUESITO C)

La costruzione dell'originario fabbricato oggetto di pignoramento, in riferimento all'accesso agli atti risulta esser iniziata in data antecedente al 2 settembre 1967.

Dalla documentazione acquisita a seguito di accesso agli atti, sono emerse le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i.u. e il fabbricato in cui la stessa insiste:

- Licenza n. 7851 del 28-09-62 SOPRALEVARE CASA COLONICA (Allegato 11 Licenza 7851 del 28-09-62);
- Licenza n. 4006 del 14-05-63 COSTRUIRE UNA CAPANNA CON PORCILI E POLLAIO (Allegato 12 Licenza 4006 del 14-05-63);
- Abitabilità del 05-06-63 per SOPRALEVARE CASA COLONICA (Allegato 13 Abitabilità del 05-06-63);
- Licenza n. 9293 del 23-10-63 per MODIFICA IN PROGETTO DELLA CAPANNA E PORCILI (Allegato 14 Licenza 9293 del 23-10-63);
- Licenza n. 6745 del 02-09-64 per MODIFICARE E TRASFORMARE CASA COLONICA IN CASA DI CIVILE ABITAZIONE (Allegato 15 Licenza 6745 del 02-09-64);
- Abitabilità del 11-09-64 per MODIFICARE E TRASFORMARE CASA COLONICA IN CASA DI CIVILE ABITAZIONE (Allegato 16 Abitabilità del 11-09-64);
- Autorizzazione n. 1557 prot. 13180 del 29-03-95 REALIZZAZIONE RECINZIONE (Allegato 17 Autorizzazione 1557 del 29-03-95);
- Parere preventivo prot. 16839 del 13-09-1991 Parere preventivo per realizzazione piano di lottizzazione (Allegato 18 Parere preventivo prot. 16839 del 13-09-1991);
- Condonò n. 1057 del 13-11-99 CAMBIO DI DESTINAZIONE PIANI TERRA E PRIMO DA CIVILE ABITAZIONE A LABORATORIO - CAMBIO DI DESTINAZIONE ACCESSORIO ESTERNO DA ACCESSORIO A LABORATORIO - REALIZZAZIONE MANUFATTI AD USO LABORATORIO (Allegato 19 Condonò n. 1057 del 13-11-99);
- D.I.A. prot. 3329 del 15-02-96 DEMOLIZIONE PORZIONE DI FABBRICATO (Allegato 20 D.I.A. 3329 del 15-02-96);
- D.I.A. prot. 2785 del 05-02-97 COMPLETAMENTO RECINZIONE (Allegato 21 D.I.A. pratica 847 prot. 2785 del 05-02-97);

- Concessione n. 5124 prot. 25610 del 23-03-99 ADEGUAMENTO STATICO LOCALI ACCESSORI (Allegato 22 Concessione 5124 del 23-03-99);
- Concessione n. 5414 prot. 5909 del 24-06-00 per AMPLIAMENTO E MODIFICA FABBRICATO (Allegato 23 Concessione 5414 del 24-06-00);
- D.I.A. prot. 26245 del 14-10-02 per REALIZZAZIONE RECINZIONE (Allegato 24 D.I.A. 26245 del 14-10-02);
- Concessione n. 6116 prot. 28538 del 15-03-03 per VARIANTI IN CORSO D'OPERA AI LAVORI DI AMPLIAMENTO E MODIFICA FABBRICATO autorizzati con Conc. n. 5414 del 24.06.2000 (Allegato 25 Concessione 6116 del 15-03-03);
- Abitabilità prot. 28968 del 13-11-02 per AMPLIAMENTO E MODIFICA FABBRICATO (Allegato 26 Abitabilità 28968 del 13-11-02);
- D.I.A. prot. 8089 del 03-04-03 per VARIANTI IN CORSO D'OPERA LAVORI DI REALIZZAZIONE RECINZIONE già denunciati con D.I.A. Del 14.10.2002 (Allegato 27 D.I.A. 8089 del 03-04-03);
- Condonò n. 171 del 15-02-07 per AMPLIAMENTO LABORATORIO - MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE - REALIZZAZIONE RECINZIONE - REALIZZAZIONE TUNNEL DI ACCESSO AL FABBRICATO (Allegato 28 Condonò 171 del 15-02-07);
- D.I.A. prot. 16168 del 05-07-07 per RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI CONDONATI (Allegato 29 D.I.A. 16168 del 05-07-07);
- D.I.A. prot. 27859 del 23-11-07 per VARIANTI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI CONDONATI già oggetto di D.I.A. Del 05.07.2007 (Allegato 30 D.I.A. 27859 del 23-11-07);
- Agibilità prot. 28760 del 03-12-07 per RISTRUTTURAZIONE IMMOBILI CONDONATI (Allegato 31 Agibilità 28760 del 03-12-07);
- Permesso di costruire n. 1934 prot. 7364 del 21-12-12 per MODIFICA ED AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 22/09 DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO (Allegato 32 Permesso di costruire 1934 del 21-12-12).

In sede di sopralluogo sono state effettuati i rilievi del bene oggetto di esecuzione; successivamente, confrontate con le planimetrie catastali recuperate e lo stato approvato in Comune (ovvero Permesso di costruire n. 1934 pratica 847 prot. 7364 del 21-12-12 per MODIFICA ED AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 22/09 DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO) sono emerse difformità, in particolare:

- Piano seminterrato 1 (sub. 10):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
 - modifiche prospettiche (difformità prospettica);
- Piano Terra (sub. 11):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
- Piano Terra (sub. 12):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
 - modifiche prospettiche (difformità prospettica);
- Piano Primo (sub. 13):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria art. 36 o 37 d.p.r. 380 del 2001 tramite richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria potranno essere aggiornate le planimetrie catastali da parte di un tecnico.

Si riportano a seguito i costi presunti che dovranno essere sostenute ai fini della regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche per singola unità immobiliare;
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche per singola unità immobiliare;
- 400,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 2.000,00 euro circa per il rilievo delle uu.ii.uu.;
- 2.500,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- 2.000,00 euro circa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- 800,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità).

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa euro 12.732, a cifra tonda **euro 13.000**.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza. Se ne terrà comunque conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE (QUESITO D)

In riferimento a quanto recuperato dall'accesso agli atti esperito, l'originario fabbricato è stato edificato in data antecedente al 2 settembre 1967, come esaustivamente indicato nella precedente risposta.

5.AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985 (QUESITO E)

Il bene oggetto del presente elaborato è un fabbricato da cielo a terra con seminterrato costituito da n. 6 unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.); pertanto non è stato richiesto il C.D.U..

In riferimento a quanto indicato nel P.R.G. online, la particella in cui insiste il fabbricato presenta le

seguenti prescrizioni (Allegato 33 Schermate PRG e NTA):

- **Zonizzazione** ZTI-Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 39 N.d.A.);
- **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000);
- **Centro_Abitato**;
- **Interesse_nazionale_BacinoChienti** INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti;
- **Unione_2000**.

6.AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI (QUESITO F)

La presente perizia di stima ha per oggetto un compendio immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra, sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e catastalmente individuato come a seguito (Allegato 01 Visure catastali storiche immobili):

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Cat. e cla.	Cons./ Dati sup.	Rendita €	Piano
Porto Sant'Elpidio	2	71	10	C/6-2	244 mq- 253 mq	680,48	S1
Porto Sant'Elpidio	2	71	11	C/3-3	119 mq – 145 mq	522,40	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	12	C/3-3	337 mq – 382 mq	1.479,39	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	13	A/10-2	5 vani – 178 mq	1.433,17	1
Porto Sant'Elpidio	2	71	14	A/2-3	5,5 vani – 148 mq	397,67	2
Porto Sant'Elpidio	2	71	15	F/5- ---	148 mq- -----	-----	3

Indirizzo: VIA ADRIATICA n. 28. Intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Sede in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Diritto di: Proprietà per 1/1.

La particella in cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella 199, a est con la particella 24 (linea Ferroviaria), a sud con le particelle 187 e 194 e ad ovest con le particelle 96 e 193 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziata la particella 71).

Trattandosi di fabbricato da cielo a terra adibito a fabbrica con locali complementari tra loro, di difficile suddivisione interna e di maggiore apprezzamento se venduto in un unico corpo, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto.

In sede di sopralluogo sono state rilevate discrepanze tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati e le planimetrie catastali, che risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi, come indicato nella risposta al quesito C). A seguito della presentazione di pratica edilizia, come indicati nella medesima risposta al quesito C), sarà possibile aggiornare le planimetrie catastali; ad oggi non è possibile, in quanto è necessaria la regolarizzazione di quanto descritto al quesito C (difformità e discrepanze) e solo successivamente sarà possibile aggiornarle.

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 (QUESITO G)

All'atto della notifica del pignoramento come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente a firma del Notaio Niccolo Tiecco di Perugia, la parte eseguita era unica intestataria del ben in oggetto, in forza di:

- Atto notarile pubblico di Fusione di Società per Incorporazione a rogito Dott. Gentilucci Michele del 21/12/2017 rep.46094/17127, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 28/12/2017 al n. 7145 di formalità; **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà; **contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà (Allegato 34 Titolo telematico Reg. Part. 7145 del 28/12/2017).

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 (QUESITO H)

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento trascrizione al Reg. Part. 3639 e Reg. Gen. 4641 in data 01/06/2021 (Allegato 35 Ispezione ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXXX; Allegato 36 Ispezioni ipotecarie beni pignorati).

Ricostruzione provenienza con atto derivativo antecedente il ventennio dal pignoramento

Come indicato nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente a firma del Notaio Niccolo Tiecco di Perugia, *“esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo*

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXXXX (FM) per 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 14/06/2021 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

*- **Ipoteca volontaria n. 1390 del 23/07/2009 favore:** XXXXXXXX E XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) cf XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXX XXXXXXXX) e **contro:XXXXXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX); per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Damiani Enrico Notaio in XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 20/07/2009 rep.23767/9002;*

*- **Ipoteca volontaria n. 839 del 24/05/2011 favore:** XXXXXXXX E XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX cf XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXX XXXXXXXX) e*

contro:XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX per Euro 324.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Damiani Enrico, Notaio in XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 18/05/2011 rep.27838/11548;

- **Pignoramento Immobiliare n. 3639 del 01/06/2021 favore:** XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX cf XXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXX) e **contro:** XXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX), Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo, in data 21/05/2021 rep.789/2021”.

Alla data in cui sono state eseguite le ispezioni ipotecarie, gli immobili in oggetto risultano essere gravati dalle seguenti formalità, come in parte evidenziato nella certificazione notarile suindicata:

- ISCRIZIONE del 23/07/2009 - Registro Particolare 1390 Registro Generale 6267
Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO Repertorio 23767/9002 del 20/07/2009;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Allegato 37 Nota di trascrizione Reg. Part. 1390 del 23/07/2009);
- ISCRIZIONE del 24/05/2011 - Registro Particolare 839 Registro Generale 4176
Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO Repertorio 27838/11548 del 18/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Allegato 38 Nota di trascrizione Reg. Part. 839 del 24/05/2011);
- TRASCRIZIONE del 28/12/2017 - Registro Particolare 7145 Registro Generale 10007
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 46094/17127 del 21/12/2017
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (Allegato 34 Titolo telematico Reg. Part. 7145 del 28/12/2017) ;
- TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 3639 Registro Generale 4641
Pubblico ufficiale U.N.E.P. UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 789/2021 del 21/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 29/02/2024 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 2070
Pubblico ufficiale DAMIANI ENRICO Repertorio 43712/21532 del 26/02/2024
VERBALE DI ASSEMBLEA DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
(Allegato 39 Titolo telematico Reg. Part. 1514 del 29/02/2024).

A seguito dell'assegnazione del bene con asta giudiziaria, il verbale di pignoramento immobili trascritto il 01/06/2021 al Reg. Part. 3639 e le iscrizioni del 23/07/2009 Reg. Part. 1390 del 24/05/2011 Reg. Part. 839 saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente/assegnatario.

9.DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (QUESITO I)

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di pignoramento, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche degli stessi, in particolare: l'ubicazione, le dimensioni complessive, il generale stato manutentivo, la dotazione e le caratteristiche degli impianti tecnologici, il livello di finiture ed il loro stato conservativo, la dotazione di servizi e le caratteristiche dell'area urbana in cui ricadono.

9.1. Determinazione delle superfici commerciali

Il sub. 10 (C/6 piano S1) ha:

- superficie lorda coperta di circa 268 m² (vani principali e accessori diretti);
- superficie lorda scoperta -rampa carrabile (che non rientra nel calcolo del superficie commerciale, come previsto dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998) di circa 80 m².

Il sub. 11 (C/3 piano T) ha:

- superficie lorda coperta di circa 143 m² (vani principali e accessori diretti).

Il sub. 12 (C/3 piano T) ha:

- superficie lorda coperta di circa 477 m² (vani principali e accessori diretti);
- superficie lorda scoperta di circa 21 m² (tettoia) pertinenza esclusiva di ornamento, (es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie) comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Il sub. 13 (A/10 piano 1) ha:

- superficie lorda coperta di circa 143 m² (vani principali e accessori diretti);
- superficie lorda scoperta (terrazzo) di circa 450 m² (pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.) non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Il sub. 14 (A/2 piano 2) ha:

- superficie lorda coperta di circa 143 m² (vani principali e accessori diretti).

Il sub. 15 (F/5 piano 3) è costituita da:

- superficie lorda scoperta di circa 143 m² (comprensiva dei muri) catastalmente censito come F/5 lastrico solare ma di fatto trattasi di terrazzo (pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.) non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.

Ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 le superfici aventi altezza utile superiore a 1,50 metri rientrano nel computo (mentre quelle inferiori no).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138, lo scrivente omogeneizza le superfici lorde sopra determinate applicando i seguenti coefficienti;

- 100% alla superficie lorda coperta dei vani principali e accessori diretti;
- 30% alla superficie lorda scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento (es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, fino a 25 mq;
- 10% alla superficie lorda scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento (es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, per la quota eccedente 25 mq;
- 15 % alla superficie lorda scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento (es. balconi,

terrazze, cortili, patii ecc.) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, fino a 25 mq;

- 5 % alla superficie lorda scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento (es. balconi, terrazze, cortili, patii ecc.) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, per la quota eccedente 25 mq.

Pertanto si determinano le seguenti superfici commerciali:

- Sub. 10 (C/6 piano S1):
 - $(268_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) = 268 \text{ mq di superficie commerciale};$
- Sub. 11 (C/3 piano T):
 - $(143_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) = 143 \text{ mq di superficie commerciale};$
- Sub. 12 (C/3 piano T):
 - $(477_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (21_{\text{MQ DI SUP. SCOP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI}} \times (1 - (1 - 0,30)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) = 477_{\text{MQ}} + 6,30_{\text{MQ}} = 483,30 \text{ mq di superficie commerciale};$
- Sub. 13 (A/10 piano 1):
 - $(143_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (25_{\text{MQ DI SUP. SCOP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTI}} \times (1 - (1 - 0,15)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (425_{\text{MQ DI SUP. SCOP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTI}} \times (1 - (1 - 0,05)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) = 143_{\text{MQ}} + 3,75_{\text{MQ}} + 21,25_{\text{MQ}} = 168 \text{ mq di superficie commerciale};$
- Sub. 14 (A/2 piano 2):
 - $(143_{\text{MQ DI SUP. COP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI}} \times (1 - (1 - 1)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) = 143 \text{ mq di superficie commerciale};$
- Sub. 15 (F/5 piano 3):
 - $(25_{\text{MQ DI SUP. SCOP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTI}} \times (1 - (1 - 0,15)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) + (93_{\text{MQ DI SUP. SCOP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTI}} \times (1 - (1 - 0,05)^{\text{COEFF. OMOGENIZZAZIONE DPR N.138/1998}})) = 3,75_{\text{MQ}} + 4,65_{\text{MQ}} = 8,40 \text{ mq di superficie commerciale}.$

La superficie commerciale complessiva del bene è pari a:

$$268_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 10}} + 143_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 11}} + 483,30_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 12}} + 168_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 13}} + 143_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 14}} + 8,40_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 15}} = 1.213,70 \text{ mq di superficie commerciale complessiva del bene oggetto di esecuzione.}$$

9.2. Metodo di stima dei beni

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con un metodo di stima sintetico comparativo per valori tipici. Tale metodo consiste nell'individuare un elemento di confronto con altri beni simili (nel caso specifico il

metro quadrato di superficie commerciale) verificarne il valore medio per beni di analoga ubicazione, destinazione e caratteristiche e, quindi, determinarne il valore di mercato ordinario. Successivamente, effettuate le opportune considerazioni relative alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima rispetto agli altri beni simili presi a riferimento, si procede alla determinazione del valore di mercato reale dei beni effettuando eventuali aggiunte e/o detrazioni in riferimento ai particolari comodi e/o scomodi eventualmente rilevati.

9.3. Determinazione del valore di mercato ordinario dei beni

Ai fini della determinazione del valore di mercato ordinario dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno, prendere come riferimento di valore unitario, i valori di mercato (euro al metro quadro) rilevati sia alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2 del Comune di Porto Sant'Elpidio, fascia Periferia, zona Fascia di Territorio attorno al capoluogo codice di zona D1 (Allegato 40 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI), sia al Borsino Immobiliare (Allegato 41 Borsino Immobiliare), pari a:

- sub. 10 con categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro);
 - 745 €/mq, valore di mercato medio riferito ad Autorimesse con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello massimo di 850 €/mq e minimo di 640 €/mq);
 - 708 €/mq, valore medio riferito a Box auto & Autorimesse (Borsino Immobiliare);
- sub. 11 con categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri):
 - 895 €/mq, valore di mercato medio riferito a Laboratori con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello massimo di 1.050 €/mq e minimo di 740 €/mq);
 - 833 €/mq, valore massimo riferito a Laboratori (Borsino Immobiliare);
- sub. 12 con categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri):
 - 895 €/mq, valore di mercato medio riferito a Laboratori con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello massimo di 1.050 €/mq e minimo di 740 €/mq);
 - 833 €/mq, valore massimo riferito a Laboratori (Borsino Immobiliare);
- sub. 13 con categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati):
 - 1.300 €/mq, valore di mercato medio riferito ad Uffici con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello massimo di 1.500 €/mq e minimo di 1.100 €/mq);
 - 1.277 €/mq, valore medio riferito ad Uffici (Borsino Immobiliare);
- sub. 14 con categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile):
 - 1.300 €/mq, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni civili con stato di conservazione normale (OMI) (media tra quello massimo di 1.500 €/mq e minimo di 1.100 €/mq);
 - 1.277 €/mq, valore medio riferito ad Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino Immobiliare);
- sub. 15 con categoria catastale F/5 (Lastrico solare), assimilabile a terrazzo di un'abitazione; essendo il piano inferiore censito con categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) si è utilizzato il medesimo valore di:
 - 1.300 €/mq, valore di mercato medio riferito ad Abitazioni civili con stato di

conservazione normale (OMI) (media tra quello massimo di 1.500 €/mq e minimo di 1.100 €/mq);

- 1.277 €/mq, valore medio riferito ad Abitazioni in stabili di fascia media (Borsino Immobiliare).

Pertanto i valori di mercato unitario medi sono pari a:

- **726,50 €/mq** (media tra il valore OMI e quello del Borsino Immobiliare) per il sub. 10;
- **864 €/mq** (media tra il valore OMI e quello del Borsino Immobiliare) per il sub. 11;
- **864 €/mq** (media tra il valore OMI e quello del Borsino Immobiliare) per il sub. 12;
- **1.288,50 €/mq** (media tra il valore OMI e quello del Borsino Immobiliare) per il sub. 13;
- **1.288,50 €/mq** (media tra il valore OMI e quello del Borsino Immobiliare) per il sub. 14;
- **1.288,50 €/mq** (media tra il valore OMI e quello del Borsino Immobiliare) per il sub. 15.

Pertanto i ricercati valori di mercato ordinari dei beni sarebbero pari a:

- $268_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 10}} \times 726,50_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } € 194.702,00$, a cifra tonda **euro 194.500** di valore di mercato ordinario per il sub. 10;
- $143_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 11}} \times 864_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } € 123.552,00$, a cifra tonda **euro 123.500** di valore di mercato ordinario per il sub. 11;
- $483,30_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 12}} \times 864_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } € 417.571,20$, a cifra tonda **euro 417.500** di valore di mercato ordinario per il sub. 12;
- $168_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 13}} \times 1.288,50_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } € 216.468,00$, a cifra tonda **euro 216.500** di valore di mercato ordinario per il sub. 13;
- $143_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 14}} \times 1.288,50_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } € 184.255,50$, a cifra tonda **euro 184.500** di valore di mercato ordinario per il sub. 14;
- $8,40_{\text{MQ SUP. COMM. SUB. 15}} \times 1.288,50_{\text{EURO/MQ VALORE MEDIO DI MERCATO}} = \text{euro } € 10.823,40$, a cifra tonda **euro 11.000** di valore di mercato ordinario per il sub. 15.

Il valore di mercato ordinario complessivo del bene è pertanto pari a:

$194.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 10}} + 123.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 11}} + 417.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO SUB. 12}} + 216.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 13}} + 184.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO REALE SUB. 14}} + 11.000_{\text{EURO VALORE DI MERCATO SUB. 15}} = \text{euro } \mathbf{1.147.500}$ di valore di mercato ordinario complessivo del bene oggetto di esecuzione.

9.4. Determinazione del valore di mercato reale del bene

Ai fini della determinazione del valore di mercato reale del bene oggetto della presente relazione di stima sono da considerare eventuali aggiunte e detrazioni inerenti a particolari caratteristiche dello stesso.

Nello specifico per il bene in oggetto non sono state riscontrate caratteristiche che determinino aumento di valore; sono invece state riscontrate caratteristiche, che determinano detrazioni di valore, rispetto al valore di mercato ordinario come sopra determinato; nel dettaglio:

- oggetto della presente procedura non è l'intera proprietà delimitata dalla recinzione, bensì il fabbricato e la particella catastale in cui esso è edificato, pertanto non comprende il

parcheggio in aderenza e l'accesso carrabile sud dalla strada, estremamente limitante in termini di appetibilità;

- quasi tutte le uu.ii.uu. presentano segni di usura dovuti all'uso e importanti segni di infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti con conseguente distacco dell'intonaco, con necessari ed onerosi interventi di manutenzione;
- l'u.i.u. censita al sub. 11 presenta una porzione impiegata per l'accesso ai restanti subb;
- in riferimento a quanto indicato nella risposta al quesito C), sono state riscontrate difformità con costi complessivi stimati in circa **13.000 euro**;
- porzione di locale piano terra (50 mq circa) particella 71 subalterno 11 foglio 2 e porzione di locale piano terra (50 mq circa) particella 71 subalterno 13 foglio 2 sono stati concessi in locazione alla società XXXXXXXX con termine del contratto al 31/12/2025, e la restante parte è occupata dalla società esecutata;
- il bene è soggetto a vendita forzosa, con limitato mercato e conseguente minor numero di offerenti.

Per tutte le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno effettuare una diminuzione di valore, nell'ordine del 20% rispetto all'ordinario.

Il valore di mercato reale del bene oggetto della presente perizia risulta pertanto essere di:

- $1.147.500_{\text{EURO VALORE DI MERCATO ORDINARIO}} \times (1 - 0,20)_{\text{COEFF. DI DIMINUZIONE}} = \text{euro } 918.000$ di valore di mercato reale.

Lo scrivente non ha rilevato spese condominiali insolute riferite alle uu.ii.uu. in oggetto, in quanto il bene non si configura come condominio; pertanto il ricercato valore di mercato reale del bene coincide con quello come sopra determinato.

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 (QUESITO L)

Lo scrivente, in base alla natura del compendio immobiliare e allo stato dei luoghi come riscontrato in sede di sopralluogo, ha individuato un lotto unico di seguito descritto:

Lotto Unico

Piena proprietà, del bene sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Adriatica n. 28, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Cat. e cla.	Cons./ Dati sup.	Rendita €	Piano
Porto Sant'Elpidio	2	71	10	C/6-2	244 mq- 253 mq	680,48	S1
Porto Sant'Elpidio	2	71	11	C/3-3	119 mq – 145 mq	522,40	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	12	C/3-3	337 mq – 382 mq	1.479,39	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	13	A/10-2	5 vani – 178 mq	1.433,17	1
Porto Sant'Elpidio	2	71	14	A/2-3	5,5 vani – 148 mq	397,67	2
Porto Sant'Elpidio	2	71	15	F/5- ---	148 mq- -----	-----	3

Valore di mercato reale complessivo: **euro 918.000**

Superficie commerciale complessiva: **mq 1.213,70**

La particella in cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella 199, a est con la particella 24 (linea Ferroviaria), a sud con le particelle 187 e 194 e ad ovest con le particelle 96 e 193 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziata la particella 71).

11. ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI). SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (CONDOMINIO) (QUESITO M)

A seguito del sopralluogo di concerto con il custode di Marche Servizi Giudiziari Avv. Fabio Ciccola, è stato constatato che l'immobile risulta parzialmente occupato da altra ditta e la restante parte dalla società esecutata, in particolare (Allegato 42 Risposta e contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle entrate e Copia contratto rilasciato dalla società esecutata in sede di sopralluogo):

- porzione di locale piano terra (50 mq circa) particella 71 subalterno 11 foglio 2 e porzione di locale piano terra (50 mq circa) particella 71 subalterno 13 foglio 2 sono stati concessi in locazione alla società XXXXXXXXX con termine del contratto al 31/12/2025;
- la restante parte è occupata dalla società esecutata.

In riferimento agli usi civici, sentito il responsabile regionale, il Comune di Porto Sant'Elpidio non presenta Usi Civici.

L'u.i.u fa parte di un fabbricato, la cui gestione non si configura come condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate, né cause in corso per il condominio.

12. ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ (QUESITO N)

Dalle analisi condotte, non si rilevano procedure espropriative per pubblica utilità.

13. ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (QUESITO O)

In allegato alla presente le planimetrie catastali delle uu.ii.uu. non tutte conformi allo stato dei luoghi, come indicato nelle precedenti risposte (Allegati da 06 a 10) e congrua documentazione fotografica (Allegato 43 Allegato Fotografico).

14. 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 (QUESITO P)

Lo scrivente, in base alla natura del compendio immobiliare e allo stato dei luoghi come riscontrato in sede di sopralluogo, ha individuato un lotto unico di seguito descritto:

Lotto Unico

Piena proprietà, del bene sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Adriatica n. 28, censito come a seguito:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.)

Comune	Fg	part.	sub.	Cat. e cla.	Cons./ Dati sup.	Rendita €	Piano
Porto Sant'Elpidio	2	71	10	C/6-2	244 mq- 253 mq	680,48	S1
Porto Sant'Elpidio	2	71	11	C/3-3	119 mq – 145 mq	522,40	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	12	C/3-3	337 mq – 382 mq	1.479,39	T
Porto Sant'Elpidio	2	71	13	A/10-2	5 vani – 178 mq	1.433,17	1
Porto Sant'Elpidio	2	71	14	A/2-3	5,5 vani – 148 mq	397,67	2
Porto Sant'Elpidio	2	71	15	F/5- ---	148 mq- -----	-----	3

La particella in cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella 199, a est con la particella 24 (linea Ferroviaria), a sud con le particelle 187 e 194 e ad ovest con le particelle 96 e 193 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziata la particella 71).

Trattandosi di fabbricato da cielo a terra adibito a fabbrica con locali complementari tra loro, di difficile suddivisione interna e di maggiore apprezzamento se venduto in un unico corpo, lo scrivente ritiene opportuno procedere con l'individuazione di un unico lotto.

14.1. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra, a destinazione promiscua (residenziale e produttiva), il cui primo impianto è stato edificato negli anni '60 (Licenza di costruzione originaria prot. 7851 del 28-09-62 SOPRALEVARE CASA COLONICA) e successivamente oggetto di numerosi interventi edilizie sino allo stato attuale. Si sviluppa ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo; il bene ricade nel Comune di Porto Sant'Elpidio lungo la Via Adriatica al civico 28.

Da quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni, è presente un bene comune non censibile ai subalterni (subb.) in oggetto, in particolare (Allegato 05 Elaborati Planimetrici ed elenco subalterni Attuala - Prot. n. AP0259318 06/09/2007 e storici):

- sub. 9 piani S1-T-1-2-3 BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA, VANO SCALA, CORTE, VASCHE D'ACQUA, VASCHE D'ACQUA CON INSEGNA, ASCENSORE) A

TUTTI I SUB.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico parte delle uu.ii.uu. sono rappresentate solo parzialmente come meglio specificato nelle risposte ai quesiti 3 e 4.

Nel complesso il sub. 9 si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in molti punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972 si rileva che, in riferimento all'accesso agli atti, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni inerente il fabbricato in cui insistono le uu.ii.uu. e, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, l'operazione dovrebbe essere esente IVA; non essendo comunque lo scrivente un fiscalista, sarà cura in sede di vendita dello stesso delegato di rispondere in maniera esaustiva a tale quesito.

14.2. Descrizione delle unità immobiliari urbane (uu.ii.uu.)

14.2.1. Descrizione sub. 10 – u.i.u. piano seminterrato 1

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 10 alla categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), si sviluppa al piano seminterrato 1 del fabbricato.

Si accede sia dalla rampa carrabile cementata esterna che dalla rampa di scale interna di collegamento dei vari subalterni, individuata nell'elaborato planimetrico al sub. 9.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 268 m² con altezza media di circa 2,40 m; superficie lorda scoperta - rampa carrabile (che non rientra nel calcolo del superficie commerciale, come previsto dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998) di circa 80 m² (Allegato 06 Planimetria catastale sub. 10).

L'u.i.u. è composta da due ampi locali, n. 5 piccoli locali ad uso ripostiglio, n. 1 centrale termica e area occupata dal montacarichi collegato ai piani superiori.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in molti punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

14.2.2. Descrizione sub. 11 - u.i.u. piano terra

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 11 alla categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri), si sviluppa al piano terra del fabbricato.

Si accede direttamente dalla corte comune (sub. 9) con n. 4 porte.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 143 m² con altezza media di circa 2,80 m (Allegato 07 Planimetria catastale sub. 11).

L'u.i.u. è composta da n. 4 locali (di cui uno in aderenza al sub. 12) e da un wc.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

14.2.3. Descrizione sub. 12 - u.i.u. piano terra

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 12 alla categoria C/3

(Laboratori per arti e mestieri), si sviluppa al piano terra del fabbricato.

Si accede sia dalla corte comune (sub. 9) con n. 4 porte (che danno sulla corte) sia attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (bene comune non censibile).

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 477 m² con altezza variabile (Allegato 06 Planimetria catastale u.i.u.); superficie lorda scoperta (tettoia, pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939)) di circa 21 m² (Allegato 08 Planimetria catastale sub. 12) comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali. Si precisa che nella planimetria catastale parte dell'u.i.u. non è stata rappresentata come meglio specificato nella risposta ai quesiti 3 e 4.

L'u.i.u. è composta da un ampio locale in parte in aderenza al sub. 11, da una tettoia esterna, un laboratorio, tre locali di disimpegno, un ripostiglio, n. 4 w.c. e l'area occupata dal montacarichi.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene, con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

14.2.4. Descrizione sub. 13 - u.i.u. piano primo

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 13 alla categoria A/10 (Uffici e studi privati), si sviluppa al piano primo del fabbricato.

Si accede dalla corte comune (sub. 9) attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (b.c.n.c.) o passando per la rampa di scale o per l'ascensore.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 143 m² con altezza media di circa 2,80 m; superficie lorda scoperta (terrazzo) di circa 450 m² (pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.) non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali (Allegato 09 Planimetria catastale sub. 13). Si precisa che nella planimetria catastale parte dell'u.i.u. non è stata rappresentata come meglio specificato nella risposta ai quesiti 3 e 4.

L'u.i.u. è composta da quattro locali, corridoio con disimpegno, bagno e ampio terrazzo parzialmente pavimentato.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti e crepe sul pavimento del terrazzo. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

14.2.5. Descrizione sub. 14 - u.i.u. piano secondo

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 14 alla categoria (A/2 Abitazioni di tipo civile), si sviluppa al piano secondo del fabbricato.

Si accede dalla corte comune (sub. 9) attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (b.c.n.c.) o passando per la rampa di scale o per l'ascensore.

L'u.i.u. ha superficie lorda coperta di circa 143 m² con altezza media di circa 2,80 m (non in tutti i locali) (Allegato 10 Planimetria catastale sub. 14).

L'u.i.u. è composta da tre ampi locali, n. 2 locali di disimpegno e un w.c..

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i

segni di usura dovuti all'uso del bene con infiltrazioni di acqua su più punti delle pareti; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti. In merito agli impianti, non essendo lo scrivente un impiantista non si è in grado di stabilire se siano o meno a norma di legge.

14.2.6. Descrizione sub. 15 - u.i.u. piano terzo

L'u.i.u. censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al sub. 15 alla categoria F/5 (Lastrico solare), si sviluppa al piano terzo del fabbricato.

Si accede dalla corte comune (sub. 9) attraversando prima il sub. 11 e successivamente il sub. 9 (b.c.n.c.) o passando per la rampa di scale o per l'ascensore.

L'u.i.u. ha superficie lorda scoperta di circa 143 m² terrazzo (pertinenza esclusiva di ornamento, es. balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.) non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali.; si precisa che non è stato possibile recuperare la planimetria catastale in quanto non presente. Detta u.i.u. è catastalmente individuata con categoria F/5 Lastrico Solare.

L'u.i.u. è composta dal solo lastrico solare assimilabile a terrazzo.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta i segni di usura dovuti all'uso del bene con crepe in alcuni punti ; si riscontra distacco dell'intonaco in alcuni punti.

14.3. Urbanistica

In sede di sopralluogo sono state effettuati i rilievi del bene oggetto di esecuzione; successivamente, confrontate con le planimetrie catastali recuperate e lo stato approvato in Comune (ovvero Permesso di costruire n. 1934 pratica 847 prot. 7364 del 21-12-12 per MODIFICA ED AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L.R. 22/09 DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO) sono emerse difformità, in particolare:

- Piano seminterrato 1 (sub. 10):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
 - modifiche prospettiche (difformità prospettica);
- Piano Terra (sub. 11):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
- Piano Terra (sub. 12):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);
 - modifiche prospettiche (difformità prospettica);
- Piano Primo (sub. 13):
 - diversa distribuzione interna (difformità planimetrica);

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria art. 36 o 37 d.p.r. 380 del 2001 tramite richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria o S.C.I.A. in Sanatoria.

Solo successivamente al buon esito della pratica in sanatoria potranno essere aggiornate le planimetrie catastali da parte di un tecnico.

Si riportano a seguito i costi presunti che dovranno essere sostenute ai fini della regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale:

- 516,00 euro di sanzione per difformità prospettiche per singola unità immobiliare;
- 1.000,00 euro di sanzione per difformità planimetriche per singola unità immobiliare;
- 400,00 euro circa per la ricostruzione dello stato legittimato con accesso atti normativi;
- 2.000,00 euro circa per il rilievo delle uu.ii.uu.;
- 2.500,00 euro circa il costo della presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato;
- 2.000,00 euro circa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- 800,00 euro circa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) al Comune (operazione che potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione delle difformità).

Pertanto secondo la normativa vigente, per regolarizzare le difformità riscontrate è stato stimato un costo complessivo di circa euro 12.732, a cifra tonda **euro 13.000**.

Si precisa che i costi come sopra determinati sono stati stimati, pertanto potranno subire variazioni anche significative; inoltre si fa presente che si è fatto riferimento alla normativa vigente.

Si potrà avere una più precisa definizione sia della tipologia di pratica che dei costi da sostenere solo in fase di istruttoria della pratica da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, in cui saranno definiti con esattezza.

Se ne è tenuto conto di tutto quanto sopra evidenziato in sede di determinazione del valore reale del bene.

Valore di mercato reale: **euro 918.000**.

Superficie commerciale: **mq 1.213,70**.

La particella in cui insiste il fabbricato confina a nord con la particella 199, a est con la particella 24 (linea Ferroviaria), a sud con le particelle 187 e 194 e ad ovest con le particelle 96 e 193 (Allegato 04 Estratto di mappa con evidenziata la particella 71).

Prezzo a base d'asta: **euro 918.000**

15. 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) (QUESITO Q)

In allegato alla presente versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali (Allegato 44 Perizia versione privacy).

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 (QUESITO 16)

In allegato alla presente check list dei principali controlli effettuati (Allegato 45 Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc) e foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato 46 Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati).

Allegati:

1. Visure catastali storiche immobili;

2. Visura camerale XXXXXXXXXXXXXXXX;
3. Visura catastale XXXXXXXXXXXXXXXX;
4. Estratto di mappa con evidenziata la particella 71;
5. Elaborati Planimetrici ed elenco subalterni Attuale - Prot. n. AP0259318 06/09/2007 e storici;
6. Planimetria catastale sub. 10;
7. Planimetria catastale sub. 11;
8. Planimetria catastale sub. 12;
9. Planimetria catastale sub. 13;
10. Planimetria catastale sub. 14;
11. Licenza 7851 del 28-09-62;
12. Licenza 4006 del 14-05-63;
13. Abitabilità del 05-06-63;
14. Licenza 9293 del 23-10-63;
15. Licenza 6745 del 02-09-64;
16. Abitabilità del 11-09-64;
17. Autorizzazione 1557 del 29-03-95;
18. Parere preventivo prot. 16839 del 13-09-1991;
19. Condonò 1057 del 13-11-99;
20. D.I.A. 3329 del 15-02-96;
21. D.I.A. 2785 del 05-02-97;
22. Concessione 5124 del 23-03-99;
23. Concessione 5414 del 24-06-00;
24. D.I.A. 26245 del 14-10-02;
25. Concessione 6116 del 15-03-03;
26. Abitabilità 28968 del 13-11-02;
27. D.I.A. 8089 del 03-04-03;
28. Condonò 171 del 15-02-07;
29. D.I.A. 16168 del 05-07-07;
30. D.I.A. 27859 del 23-11-07;
31. Agibilità 28760 del 03-12-07;
32. Permesso di costruire 1934 del 21-12-12;
33. Schermate PRG e NTA;
34. Titolo telematico Reg. Part. 7145 del 28/12/2017;
35. Ispezione ipotecaria XXXXXXXXXXXXXXXX;
36. Ispezioni ipotecarie beni pignorati;
37. Nota di trascrizione Reg. Part. 1390 del 23/07/2009;
38. Nota di trascrizione Reg. Part. 839 del 24/05/2011;
39. Titolo telematico Reg. Part. 1514 del 29/02/2024;
40. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 – semestre 2- OMI;
41. Borsino Immobiliare;
42. Risposta e contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle entrate e Copia contratto rilasciato;
43. Allegato Fotografico;
44. Perizia versione privacy;
45. Check list documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc;
46. Foglio riassuntivo identificativo catastale dei beni periziati;
47. Verbale di sopralluogo.

Monte Rinaldo (FM), lì 06.09.2024

Il C.T.U.
Dott. Agr. Gaetano Sirocchi
(Firmato digitalmente)