

Esec.ne Imm.re n° 52/08

NON PERFORMING LOANS SPA +1 contro XXXXXXXXXXXXX

Tribunale di Fermo

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

RELAZIONE TECNICA E STIMA DEGLI IMMOBILI

- AGGIORNAMENTO GIUGNO 2014 -

C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Botticelli

Tribunale di Fermo

Esec.ne Imm.re n° 52/08 R.G.E.

Promossa da NON PERFORMING LOANS SPA +1 contro XXXXXXXXXXXXX

NOTA ESPLICATIVA

La presente relazione viene redatta al fine di rendere chiarezza in merito al complesso procedimento di accorpamento e successiva parziale scissione delle procedure di esecuzione immobiliare che vede coinvolti nel tempo la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In sintesi, ad una prima fase in cui le procedure esecutive **R.G. Es. Imm. 91/08** (già riunita con la **R.G. Es. Imm. 156/08**) e **R.G. Es. Imm. 58/09** sono riunite nella **R.G. Es. Imm.52/08**, ne è seguita una seconda in cui, in base alla decisione del Giudice del procedimento della non divisibilità dei beni in comproprietà fra i chiamati in causa con altri soggetti non pignorati, parte dell'asse patrimoniale già ricompreso nella procedura esecutiva **N.R.G. 52/08** è passato alla Sez. Civile. Nello specifico, i **beni** ricompresi nei Lotti n°3 e n°3bis della perizia di stima di cui alla esecuzione iscritta a R.G. 52/08, rispettivamente costituiti da:

- porzione di fabbricato di civile abitazione, distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8, Part. 363 Sub.3
- porzione di immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8, Part. 363 Sub.6,

sono confluiti nella Causa Civile attiva presso il Tribunale di Fermo al **R.G. n.2507/2011**.

Ne consegue che nel presente aggiornamento di perizia, i capitoli relativi ai suddetti beni non saranno appunto presenti.

Alla luce di tutto ciò, quanto già nelle precedenti relazioni rilevato, viene ripreso, aggiornato, integrato e rifuso nella presente integrazione per la determinazione della valutazione finale di stima degli immobili in oggetto e la relativa predisposizione dei manifesti d'asta.

PREMESSA

Il Giudice del procedimento in epigrafe, dott. Sebastiano Lelio Amato, in data 03/03/2009 ha incaricato l'Ing. Gianfranco Botticelli, nato a Ripatransone il 15/09/1966, codice fiscale BTTGFR66P15H321T, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ascoli Piceno con numero 1224, C.T.U. e formulato i seguenti quesiti:

1) Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne

ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);

2) *individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);*

3) *verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;*

4) *verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;*

5) *acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal procedente;*

6) *elenco analitico dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;*

7) *elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali,*

8) *descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;*

9) *produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione;*

10) *verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n° 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso; "*

11) *accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale*

corrispettivo, avendo cura di allegare copi di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso gli uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;

13) accertamento - con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), SPECIFICANDO quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

14) esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze – garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto.

15) nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);

16) indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo a base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;

17) redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

L'esperto, terminata la relazione:

- PROVVEDERÀ AD INVIARNE COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI ED AL DEBITORE, anche se non costituito, almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del Codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, allegando alla stessa indicazione del proprio indirizzo anche di posta elettronica ed avendo cura di depositare la documentazione relativa all'effettuazione di tali avvisi;

- depositerà nel medesimo termine oltre all'originale, due copie scritte della relazione con i relativi allegati, destinate ad essere inserite nel fascicolo dell'ufficio e due floppy-disk (meglio CD-ROM o DVD) contenenti la medesima relazione, redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile);

- interverrà all'udienza fissata, SENZA ALTRO AVVISO, e vi renderà i chiarimenti che le parti

abbiano provveduto, almeno 15 gg. prima, ad inviargli dopo la trasmissione della sua relazione;

L'esperto, SENZA PREGIUDIZIO DEL RISPETTO DEL SUDDETTO TERMINE PER LA COMUNICAZIONE AI CRETORE DELLA RELAZIONE e previa apposita autorizzazione da parte del giudice, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, nonché all'accertamento degli immobili eseguito dal medesimo perito, nel caso risulti mancante e/o insufficiente o risultino variazioni effettuate dalla medesima Agenzia del territorio per operazioni di aggiornamento, divisione e/o nuova identificazione di particelle (si precisa che l'attività di eventuali prestatori d'opera verrà compensata ai sensi del DPR 30.05.2002 n° 115), provvedendo al deposito della relativa documentazione presso il professionista delegato per la vendita, al quale presterà ogni ausilio richiestogli, ove le dette operazioni abbiano termine dopo l'effettuazione di detta delega, nonché alla relazione dello schema del bando di vendita recante l'indicazione dei dati aggiornati.

L'esperto in caso di impossibilità ad accedere all'immobile, come in ogni altro caso di difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico, avvertirà immediatamente il Giudice, ai fini della nomina del custode giudiziario e/o degli opportuni provvedimenti.

Nota integrativa al quesito

La presente relazione, risponde al quesito posto dal Giudice delle esecuzioni in data 19/09/2013 e integra la precedente depositata in data 13/08/2011, estrapolando integralmente le risposte alle richieste formulate dall'allora Giudice del procedimento in epigrafe, la Dott.sa Alessandra Mirabelli, nel Contenzioso R.G.E. 2507/2011 di *"Predisporre breve relazione riassuntiva relativa ai Sub. 3 e 6, con divisione degli stessi ai fini della vendita in due lotti distinti"*, in quanto inserite nella relativa causa civile.

Inoltre, in merito allo specifico quesito del 19/09/2013 si precisa che agli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8 Part. 363 Sub. 4 e 5 nonché quelli distinti al Foglio 8 Part. 574 Sub. 2 e Part. 575 Sub. 2, costituenti nel complesso l'intero piano terra del fabbricato sito in Via Romagna angolo Via Alfieri, già dal 2004 non risultavano più di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Rogito Notaio Rossi del 18/08/2004 Rep. 189218 trascritto in data 27/08/2004 al n°4607) e pertanto su di essi non si è effettuata alcuna stima e redatto alcun prospetto di vendita.

In questa consulenza tecnica le procedure esecutive **R.G. Es. Imm. 91/08** (già riunita con la **R.G. Es. Imm. 156/08**) e **R.G. Es. Imm. 58/09** vengono riunite nella **R.G. Es. Imm.52/08** mentre è estrapolato tutto quanto già confluito nella Causa Civile attiva presso il Tribunale di Fermo al **R.G. n.2507/2011**.

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione. Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati in essa riportati e/o separatamente forniti.

Elenco elaborati

1. Perizia

2. Fascicolo allegati esterni parte integrante della presente perizia:

- Allegato 1 – Elaborato planimetrico catastale e Visura storica Foglio 8, Part.363 Sub.
- Allegato 2 – Elaborato planimetrico catastale, Planimetria catastale e Visura storica Foglio 8, Part.363 Sub.2
- Allegato 3 – Estratto di mappa e Visura storica N.C.T. Foglio 62, Part.651 Comune di Sant'Elpidio a Mare
- Allegato 4 – Elaborato planimetrico catastale, Planimetria catastale e Visura storica Foglio 8, Part.363 Sub.3 (già part.574 Sub.1)
- Allegato 5 - Estratto di mappa, Planimetria catastale e Visura storica Foglio 15, Part.41 Sub.1
- Allegato 6 - Estratto di mappa, Planimetria catastale e Visura storica Foglio 15, Part.41 Sub.5
- Allegato 7 - Comune di Porto Sant'Elpidio - Nulla osta per esecuzione lavori edili relativo al fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 15, Part.41
- Allegato 8 - Comune di Porto Sant'Elpidio – Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 15, Part.41
- Allegato 9 - Piano di recupero del patrimonio esistente del Borgo Marinaro Scheda d'intervento Isolato n°3 Fabbricato n°11 distinto al N.C.E.U. al Foglio 15, Part.41
- Allegato 10 - Edificio distinto al N.C.E.U. Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 8, Part.363
 - “Nulla osta per esecuzione lavori edili” del 22/12/1961
 - “licenza di costruzione” del 28 marzo 1963
 - “Autorizzazione di abitabilità” del 24 marzo 1964
 - “Licenza di costruzione” di un accessorio, del 10 agosto 1965
 - “Licenza per esecuzione lavori edili” per modifica edificio, del 14 luglio 1975
 - Comunicazione ultimazione lavori e richiesta di agibilità del 09 luglio 2004

3. Fascicolo allegati fotografico parte integrante della presente perizia

(nota: tutti i citati allegati sono già presenti in atti e non saranno pertanto in tale sede riprodotti)

(nota 1: I quesiti dal n°1 al n°13 non sono stati modificati dalla presente relazione ed i dati in essa riportati sono gli stessi al tempo presenti nella già depositata consulenza)

Si consegna la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento.

Grottammare, giugno 2014

Il C.T.U.
Dott. Ing. Gianfranco Botticelli

Quesito 1

Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale):

R1)

I soggetti debitori coinvolti nel procedimento di esecuzione sono la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno in quota con i propri beni.

La Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria di **3/8** dell'immobile sito in Via Romagna distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al **Foglio 8, Part. 363 Sub.6**, consistenza 11mq (nota: tale valore, riportato nelle visure non è corretto dovrebbe essere 22mq come invece riportato nel documento "Elaborato planimetrico" – v. All.1), derivante dalla soppressione della Sub.1, è costituito da un'area urbana (v. All.1) confinante a nord con [REDACTED] a sud nonché ad ovest con la part.363 Sub.5 di proprietà Unicredit. Da quanto risulta anche dalla documentazione agli atti del Notaio Ciuccarelli, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ne ha acquisito la proprietà per successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con denuncia del 29/03/1999 Voltura n.7463 .2/1999 (dich.n.77 vol. 233 Ufficio del Registro di Fermo) trascritta in data 25.10.1999 al n.5049 r.p.

E' altresì proprietaria di **1/1** dell'immobile distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8, Part. 363 Sub.2** (graffata alla Part. 575 Sub.1) Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, costituente una porzione di fabbricato di civile abitazione di complessivi tre piani di cui uno seminterrato (v. All.2), che quanto risulta anche dalla documentazione agli atti del Notaio Ciuccarelli, la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ne ha acquisito $\frac{1}{2}$ per successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con denuncia del 29/03/1999 Voltura n.7463 .2/1999 (dich.n.77 vol. 233 Ufficio del Registro di Fermo) trascritta in data 25.10.1999 al n.5049 r.p., e $\frac{1}{2}$ per atto privato di divisione, autenticato nelle firme dal Notaio Rossi in data 18.8.2004 repertorio n.189209, trascrizione n.4839 .1/2004 in atti dal 17/11/2004.

Inoltre è proprietaria, in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di $\frac{1}{2}$ del terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinto al N.C.T. al **Foglio 62, Part. 651** (ex 119), seminativo arboreo Classe 2 di Superficie pari a 600mq (v. All.3), acquisito in forza di atto pubblico di compravendita del 28/09/2006 al n.6532 .1/2006, Repertorio n.25878 rigante Notaio Ciuccarelli.

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietaria di **3/8** dell'immobile sito in Via Romagna distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al **Foglio 8, Part. 363 Sub.6**, consistenza 11mq, derivante dalla soppressione della Sub.1, è costituito da un'area urbana (v. All.1) confinante a nord con XXXXXXXXXXXXX, a sud nonché ad ovest con la part.363 Sub.5 di proprietà Unicredit. Da quanto risulta anche dalla documentazione agli atti del Notaio Ciuccarelli, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ne ha acquisito la proprietà per successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con denuncia del 29/03/1999 Voltura n.7463 .2/1999 (dich.n.77 vol. 233 Ufficio del Registro di

Fermo) trascritta in data 25.10.1999 al n.5049 r.p. ;

è altresì pervenuto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX2/4 di nuda proprietà e 2/4 di piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8, Part. 363 Sub.3** (graffata alla Part. 574 Sub.1) Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, costituente una porzione di fabbricato di civile abitazione di complessivi tre piani di cui uno seminterrato (v. All.4), che da quanto risulta anche dalla documentazione agli atti del Notaio Ciuccarelli, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX ne ha acquisito 1/4 per successione di XXXXXXXXXXXXXXX con denuncia del 29/03/1999 Voltura n.7463 .3/1999 (dich.n.77 vol. 233 Ufficio del Registro di Fermo) trascritta in data 25.10.1999 al n.5049 r.p.. con la cessione della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX dei diritti a lei spettanti sull'eredità del signor XXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito Notaio Moschetta in data 6.8.1999, rep.57361/5223 e con successivo atto di cessione di diritti a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 18.8.2004, rep.189207, trascritto il 3.9.2004 al n.4677 r.p., ed alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX per 2/4 di usufrutto.

Ha altresì acquisito, in regime di separazione dei beni, con atto a rogito Notaio Maria Cristina Ciprari in data 20.7.2004, rep.639/252, trascritto il 28.7.2004 al n.4030 r.p., i diritti pari a **1/1** di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n. 7, descritto al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 15, particella 41 sub.1**, cat.C1, mq.16, piano T (v. All.5); e i diritti pari a **1/1** di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n.9, descritto al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 15, particella 41 sub.5**, cat. A/2, vani 5,5, piani T-I-3, (v. All.6);

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX risulta essere proprietario di 1/2 del terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinto al N.C.T. al **Foglio 62, Part. 651** (ex 119), seminativo arboreo Classe 2 di Superficie pari a 600mq (v. All.3), acquisito in forza di atto pubblico di compravendita del 28/09/2006 al n.6532 .1/2006, Repertorio n.25878 rigante Notaio Ciuccarelli.

Quesito 2

individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);

R2)

Gli immobili oggetto di esecuzione sono siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio sia nel Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Romagna angolo Via Vittorio Alfieri:

Immobile 1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, **Sub.2** (graffata alla Part. 575 Sub.1), Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita 344,73 €. (Piano S1-T1-2); (v. All.2)

Immobile 2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, **Sub.3** (graffata alla Part. 574 Sub.1), Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Rendita 321,75 €. (Piano S1-T1-2); (v. All.4)

Immobile 3) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, **Sub.6**, Categoria F/1 (Piano T), consistenza 11mq (nota: tale valore di consistenza, presente nelle visure non è corretto, dovrebbe essere pari a 22mq come invece riportato nel documento "Elaborato planimetrico") ; (v. All.1)

Nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XXIV Maggio:

Immobile 4) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 15, Part. 41, **Sub.1**, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 16mq, Rendita 559,43 €. (Piano T); (v. All.5)

Immobile 5) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 15, Part. 41, **Sub. 5**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 340,86 €. (Piano T-1-3); (v. All.6)

Nel Comune di Sant'Elpidio a Mare:

Immobile 6) Unità immobiliare distinta al N.C.T. al Foglio 62, Part. 651. (v. All.3)

1) Immobile distinto al Foglio 8, Part. 363, Sub. 2 graffata alla Part. 575 Sub.1 del N.C.E.U.

Descrizione: L'immobile oggetto di valutazione, di proprietà XXXXXXXXXXXXXXX al momento del sopralluogo risulta completamente ultimato e parte di un più ampio corpo di fabbrica edificato su due piani fuori terra oltre la soffitta e il seminterrato. Sito in Via Romagna n°41 è accessibile per mezzo di una scala ampia e luminosa, rivestita in marmo collega l'appartamento al piano terra e al piano sottotetto (soffitta) non abitabile.

La struttura portante verticale è di tipo misto muratura-calcestruzzo con fondazioni superficiali a plinti (secondo il progetto), mentre i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. La muratura esterna di tamponamento è intonacata su entrambe le facce ed esternamente pigmentata di colore beige con finiture marroni.

I balconi, presenti solo al primo piano lato sud, sono protetti con ringhiera metallica verniciata. La copertura è del tipo a capanna con manto di tegole in laterizio. L'immobile identificato dal presente subalterno è costituito da un locale seminterrato (cantina), un appartamento e un sottotetto (soffitta) non collegata internamente all'unità abitativa.

L'appartamento, esposto sui fronti nord, sud ed est, è costituito da n°4 camere da letto, 1 bagni, cucina abitabile, pranzo, soggiorno ed un ampio disimpegno centrale e corridoio. Per quanto riguarda le finiture, definibili di media qualità, abbiamo: pavimenti in piastrelle in gran parte dell'appartamento, nel disimpegno centrale e nel soggiorno, parquet nelle camere, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio e pavimenti esterni sui balconi in monocottura rossa. Le pareti e i divisori trattati con intonaco civile sono verniciati a tempera, gli infissi sono in legno con tapparelle in PVC, e l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo è dotato di radiatori in ghisa distribuiti nei vari locali.

La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di circa 144,50mq compresa la superficie lorda della scala di circa 14,50mq e un'altezza interna di piano di 3,30m. La superficie complessiva dei balconi è di 8,8mq.

La soffitta, sovrastante l'appartamento si estende per l'intera superficie. L'altezza è variabile da un minimo di 90cm ad un massimo di 250cm in corrispondenza della zona centrale antistante il vano scala; si affaccia sui fronti nord, sud ed est, ed è costituita da n°2 ambienti oltre il già citato disimpegno centrale a cui si accede dal rispettivo vano scala. La superficie complessiva lorda esclusa quella del vano scala è pari a 130,00mq.

La cantina, posta al piano seminterrato a cui si accede dal prospiciente vano scala est, ha una superficie lorda, compreso il disimpegno d'ingresso ed esclusa quella del vano scala di circa 80mq.

Ubicazione: Via Romagna n° 41 , 63811 Porto Sant'Elpidio
Confini: XXXXXXXXXXXXXXXX.

I dati catastali ivi sommariamente esposti sono integralmente riportati nell'*A//.2*, parte integrante della presente relazione.

Per quanto riguarda la proprietà del suddetto immobile questa risulta per intero della Sig.ra XXXXXXXXXXXX come da atto pubblico del 17/08/2004 Trascrizione n°4839 .1/2004 in atti dal 17/11/2004 Repertorio n°189209 rogante Notaio Rossi.

L'unità immobiliare testé descritta è inserita, secondo il P.R.G. vigente, in zona ZTR1 definita "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" definita dall'Art.36 delle N.T.A. La seguente immagine, stralcio del vigente P.R.G., mostra la posizione planimetrica del fabbricato all'interno del tessuto urbano del Comune di Poro Sant'Elpidio.



Fig. 1 – Stralcio vigente P.R.G.

2) Immobile distinto al Foglio 8, Part. 363, Sub. 3 graffata alla Part. 574 Sub.1 del N.C.E.U.

Descrizione: L'immobile oggetto di valutazione, di proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, al momento del sopralluogo risulta completamente ultimato e parte di un più ampio corpo di fabbrica edificato su due piani fuori terra oltre la soffitta e il seminterrato. Sito in Via Alfieri n°42A è accessibile dal fronte ovest del fabbricato parallelo a Via Romagna. Una scala ampia e luminosa, rivestita in marmo collega l'appartamento al piano terra e al piano sottotetto (soffitta) non abitabile.

La struttura portante verticale è di tipo misto muratura-calcestruzzo con fondazioni superficiali a plinti (secondo il progetto), mentre i solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. La muratura esterna di tamponamento è intonacata su entrambe le facce ed esternamente pigmentata di colore beige con finiture marroni.

I balconi, presenti solo al primo piano lato sud, sono protetti con ringhiera metallica verniciata. La copertura è del tipo a capanna con manto di tegole in laterizio.

L'immobile identificato dal presente subalterno è costituito da un locale seminterrato (cantina), un appartamento e un sottotetto (soffitta) non collegata internamente all'unità abitativa.

L'appartamento, esposto sui fronti nord, sud ed est, è costituito da n°4 camere da letto, 1 bagni, cucina abitabile, pranzo, soggiorno ed un ampio disimpegno centrale e corridoio. Per quanto riguarda le finiture, definibili di media qualità, abbiamo: pavimenti in piastrelle in gran parte dell'appartamento, nel disimpegno centrale e

nel soggiorno, parquet nelle camere, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio e pavimenti esterni sui balconi in monocottura rossa. Le pareti e i divisori trattati con intonaco civile sono verniciati a tempera, gli infissi sono in legno con tapparelle in PVC, e l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo è dotato di radiatori in ghisa distribuiti nei vari locali.

La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di circa 133,50mq e un'altezza interna di piano di 3,30m. La superficie lorda del vano scala di circa 14,50mq mentre la superficie complessiva dei balconi è di 8,8mq.

La soffitta, sovrastante l'appartamento si estende per l'intera superficie. L'altezza è variabile da un minimo di 90cm ad un massimo di 250cm in corrispondenza della zona centrale antistante il vano scala; si affaccia sui fronti nord, sud ed ovest, ed è costituita da n°2 ambienti oltre il già citato disimpegno centrale a cui si accede dal rispettivo vano scala. La superficie complessiva lorda esclusa quella del vano scala è pari a 133,50mq.

La cantina, posta al piano seminterrato a cui si accede dal prospiciente vano scala ha una superficie lorda di circa 84mq.

Ubicazione: Via Alfieri n° 42A , 63811 Porto Sant'Elpidio

Confini: Con XXXXXXXX.

I dati catastali ivi sommariamente esposti sono integralmente riportati negli *All.4*, parte integrante della presente relazione. Si precisa tuttavia che le relative planimetrie non corrispondono allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la proprietà del suddetto immobile questa risulta per intero del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come risulta da atto pubblico del 18/08/2004 Nota presentata con Modello Unico n.4677 .1/2004, Repertorio n°189207 rogante Notaio Rossi Alfonso.

L'unità immobiliare testé descritta è inserita, secondo il P.R.G. vigente, in zona ZTR1 definita "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" definita dall'Art.36 delle N.T.A. Nella precedente immagine, stralcio del vigente P.R.G., è indicata la posizione planimetrica del fabbricato all'interno del tessuto urbano del Comune di Poro Sant'Elpidio.

3) Immobile distinto al Foglio 8, Part. 363, Sub. 6 del N.C.E.U.

Descrizione: L'immobile oggetto di valutazione, di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al momento del sopralluogo risulta completamente ultimato. Sostanzialmente definita area urbana, posta in adiacenza al fronte nord del fabbricato è stata coperta con tettoia regolarmente autorizzata dal Comune di Porto Sant'Elpidio. Sita in Via Romagna s.n.c. è accessibile a raso direttamente dalla strada (v. foto n.3). La superficie complessiva lorda reale è di circa 22mq.

Ubicazione: Via Romagna n°41 , 63811 Porto Sant'Elpidio

Confini: XXXXXXXXXXXXXXXX

I dati catastali ivi sommariamente esposti sono integralmente riportati negli *All.1*, parte integrante della presente relazione.

Per quanto riguarda la proprietà del suddetto immobile questa risulta per 2/8 della Sig.ra, per 3/8 della Sig.raXXXXXXXXXX e per i restanti 2/8 del Sig. XXXXXXXXXXXXX, come da denuncia nei passaggi per causa di morte del 29/03/1999 Voltura n. 7463 .2/1999. L'unità immobiliare testé descritta è inserita, secondo il P.R.G. vigente, in zona ZTR1 definita "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" definita dall'Art.36 delle N.T.A. La precedente Fig.1, stralcio del vigente P.R.G., mostra la posizione planimetrica dell'immobile all'interno del tessuto urbano del Comune di Poro Sant'Elpidio.

4) Immobile distinto al Foglio 15, Part. 41, Sub.1 del N.C.E.U.

Descrizione: L'immobile oggetto di valutazione, di proprietà XXXXXXXXXXXXX, al momento del sopralluogo risulta completamente ultimato e parte di un più ampio corpo di fabbrica edificato su tre piani fuori terra oltre la soffitta. Sito nel quartiere Borgo Marinaro è accessibile direttamente dalla strada da Via XXIV Maggio n°7. Costituito da un unico locale al piano terra con destinazione negozio-bottega, pavimento in piastrelle, intonacato e tinteggiato, dotato di una finestra sul fronte ovest è accessibile per mezzo di un'ampia apertura vetrata su via XXIV Maggio (*v. foto 31*). L'edificio realizzato fine anni '50 ha struttura portante verticale in muratura con fondazioni superficiali e solai di piano in latero-cemento. La muratura esterna è intonacata su entrambe le facce ed esternamente, ai piani superiori, è pigmentata di colore rossiccio con finiture verde scuro mentre, per tutta l'altezza del piano terra è rivestita in travertino (*v. foto 23*). La superficie complessiva lorda del locale è di circa 16,00mq.

Ubicazione: Via XXIV Maggio n° 7, 63811 Porto Sant'Elpidio

Confini: XXXXXXXXXXXXX

I dati catastali ivi sommariamente esposti sono integralmente riportati negli *All.7*, parte integrante della presente relazione.

Per quanto riguarda la proprietà del suddetto immobile questa risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXcome risulta da atto pubblico del 20/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n.4030 .1/2004, Repertorio n°639 rogante

L'unità immobiliare testé descritta è inserita nel Piano di Recupero del patrimonio esistente del Borgo Marinaro e a cui corrisponde la Scheda d'intervento dell'Isolato n°3, Fabbricato n°11 distinto a cui va fatto riferimento per qualsiasi attività edilizia si voglia su di essa intraprendere. Infine, secondo il P.R.G. vigente, in zona omogenea B, Azionamento ZTS. Per qualsiasi ulteriore dettaglio si rimanda *All.9*, parte integrante della presente relazione.

5) Immobile distinto al Foglio 15, Part. 41, Sub.5 del N.C.E.U.

Descrizione: L'immobile oggetto di valutazione, di proprietà XXXXXXXXXX, al momento del sopralluogo risulta completamente ultimato e parte di un più ampio corpo di fabbrica edificato su due piani fuori terra oltre la soffitta. Sito nel quartiere Borgo Marinaro è accessibile direttamente dalla strada da Via XXIV Maggio n°9.

L'edificio realizzato fine anni '50 ha struttura portante verticale in muratura con fondazioni superficiali e solai di piano in latero-cemento. La muratura esterna è intonacata su entrambe le facce ed esternamente, ai piani superiori, è pigmentata di colore rossiccio con finiture verde scuro mentre, per tutta l'altezza del piano terra è rivestita in travertino (v. foto 23). I balconi, presenti al primo piano e secondo sui lati est, ovest e sud, sono protetti con ringhiera metallica verniciata. La copertura è del tipo a padiglione con manto di coppi in laterizio.

L'immobile identificato dal presente subalterno e classificato abitazione di tipo civile, è costituito da un locale al piano terra, un appartamento al primo piano e un sottotetto al terzo piano (soffitta) non collegato internamente all'unità abitativa.

Un'ampia scala centrale collega l'appartamento alle restanti proprietà e unità immobiliari.

L'appartamento, esposto sui fronti ovest, sud ed est, è costituito da n°4 stanze oltre 1 bagno, un retrocucina-angolo cottura ed un ampio Ingresso/disimpegno centrale. Per quanto riguarda le finiture, definibili di media qualità, abbiamo:

pavimenti sia in piastrelle (v. foto 25) sia in marmettoni di graniglia (v. foto 26,28,29,30), rivestimenti in ceramica nei locali di servizio e pavimenti esterni sui balconi in monocottura rossa. Le pareti e i divisori trattati con intonaco civile sono verniciati a tempera, gli infissi sono in legno con tapparelle in PVC, e impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di circa 85,50mq e un'altezza interna di piano di 3,00m. La superficie lorda del vano scala è di circa 8,50mq e la superficie complessiva dei balconi è pari a 18,0mq.

La soffitta, di altezza variabile da un minimo di 20cm ad un massimo di 190cm in corrispondenza della zona centrale antistante il vano scala; si affaccia sui fronti sud ed ovest, ed è costituita da un unico ambiente con accesso diretto alla scala. La superficie complessiva lorda esclusa quella del vano scala è pari a 42,0mq.

Il locale al piano terra, a cui dall'atrio del medesimo piano collegato con via XXIV Maggio, pavimentato con piastrelle e pareti regolarmente intonacate e tinteggiate è esposto ad ovest ed ha una superficie lorda di circa 16,0mq ed un'altezza di piano pari a 3,15m.

Ubicazione: Via XXIV Maggio n°9, 63811 Porto Sant'Elpidio
Confini: altri.

I dati catastali ivi sommariamente esposti sono integralmente riportati nel'A//.6, parte integrante

della presente relazione.

Per quanto riguarda la proprietà del suddetto immobile questa risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX come risulta da atto pubblico del 20/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n.4030 .1/2004, Repertorio n°639 rogante [REDACTED]

L'unità immobiliare testé descritta è inserita nel Piano di recupero del patrimonio esistente del Borgo Marinaro ed a cui corrisponde la Scheda d'intervento dell'Isolato n°3, Fabbricato n°11, a cui va fatto riferimento per qualsiasi attività edilizia si voglia su di essa intraprendere. Infine, secondo il P.R.G. vigente, in zona omogenea B, Azionamento ZTS. Per qualsiasi ulteriore dettaglio si rimanda All.9, parte integrante della presente relazione.

6) Immobile distinto al Foglio 62, Part. 651 del N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare

Descrizione: L'immobile oggetto di valutazione, di proprietà XXXXXXXXXX è un appezzamento di terreno sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare all'incrocio fra Via Don Benedetto Berdini e Strada San Pietro. Al momento del sopralluogo è incolto. Esposto ad est sul fianco della collina su cui sorge il comune di Sant'Elpidio a Mare è facilmente raggiungibile e lavorabile.

La superficie del lotto è pari a 600mq con piantumazione a seminativo arboreo di classe 2 è tuttavia secondo il P.R.G. vigente terreno edificabile di tipo residenziale.

Ubicazione: Via Don Benedetto Berdini e Strada San Pietro , 63811 Porto Sant'Elpidio

Confini: Sud-ovest con Via Don Benedetto Berdini, Sud-est con Strada San Pietro, nord-ovest con Part. 672, nord-est con Part.676.

I dati catastali ivi sommariamente esposti sono integralmente riportati nell'All.3, parte integrante della presente relazione.

Per quanto riguarda la proprietà del suddetto immobile questa risulta per ½ di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e per il restante ½ di proprietà del Sig.XXXXXXXXXXXXX, entrambi in regime di comunione dei beni come risulta da atto pubblico del 28/09/2006 Nota presentata con Modello Unico n.6532 .1/2006, Repertorio n°25878 rogante Notaio Ciuccarelli.

L'unità immobiliare innanzi descritta è inserita nel Piano Regolatore generale in parte in Zona ZTR3 definita "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art.35 N.T.A.) in parte in Zona VI definita "zona per la viabilità (art.31 N.T.A.). Si rimanda pertanto, per approfondimenti, alla documentazione già presente in atti ed in particolare al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25/09/09 con prot.022246 dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, precisando che ad oggi non vi è stata alcuna modifica al P.R.G..

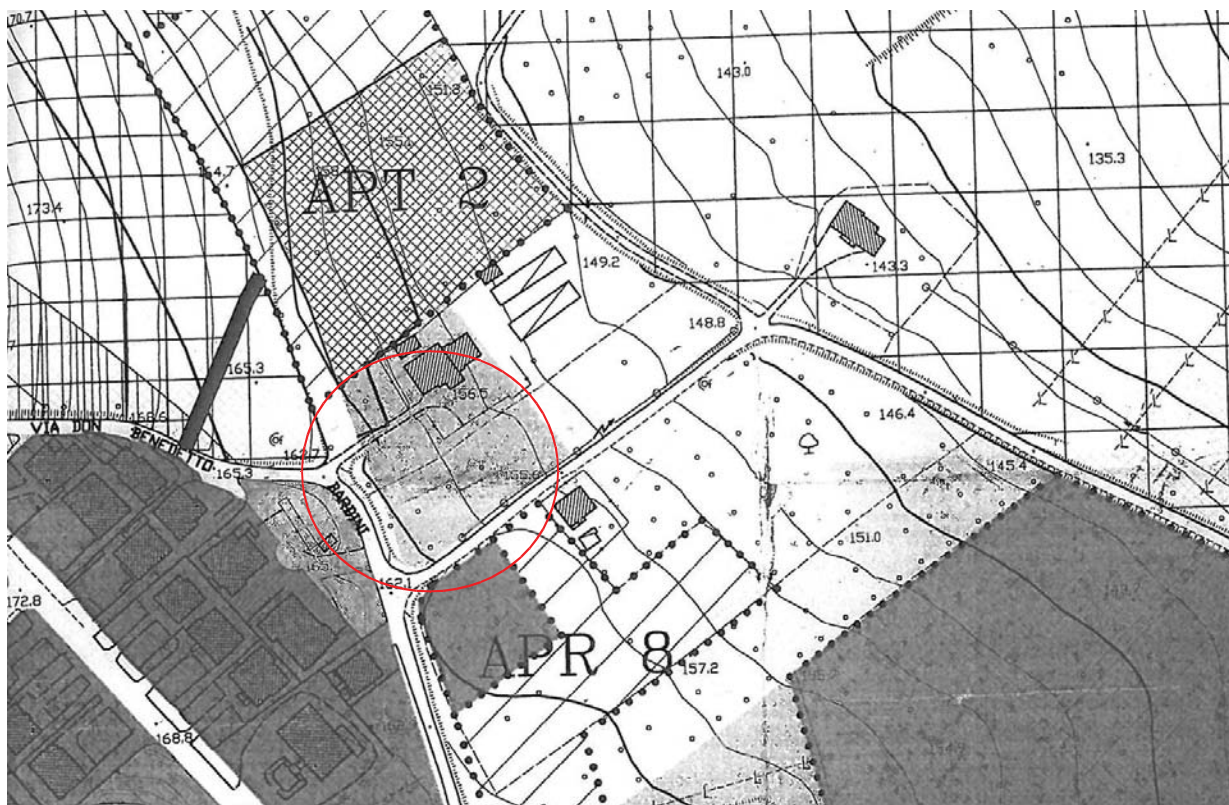


Fig.2 - Stralcio P.R.G.

Art. 31 - Zone per la viabilità (VI)

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- Usi previsti: U6/1 - Attrezzature per la mobilità meccanizzata
U6/2 - Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione

In tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie, anche in rapporto alle priorità di attuazione.

In tali zone si applicano le norme generali di seguito specificate.

- a) L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del Prg.

In queste zone il Prg si attua esclusivamente da parte della Pubblica Amministrazione tramite intervento diretto.

I tracciati di massima della grande viabilità, nazionale e provinciale e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore puramente indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti.

- b) Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati grafici di PRG.

In tali fasce di rispetto si applicano le disposizioni e le norme di cui al D.lgs 285/92 e al DPR 495/92 e successive modificazioni.

Per i fabbricati da realizzarsi nelle fasce di rispetto stradale l'altezza massima non dovrà superare i 4,00 ml.

- c) Il tracciato di massima della rete delle piste ciclo - pedonali nonché dei percorsi ciclo - pedonali su carreggiate o marciapiedi di strade esistenti, che si sviluppano nell'ambito urbano, creando un connettivo tra le zone urbane esistenti, quelle di nuovo impianto, i sistemi ambientali e i principali servizi pubblici, è indicativamente individuato nell'elaborato D2 (1-5) "Mobilità" in scala 1:5.000.

I percorsi pedonali e ciclabili possono essere realizzati, oltre che nelle zone per i servizi residenziali, sia sulle carreggiate o marciapiedi di strade esistenti, sia in sede propria.

Tali interventi dovranno preferibilmente comportare la riduzione delle carreggiate stradali esistenti o di progetto entro i seguenti limiti:

- strade di lottizzazione: 4,5 - 5 ml
- strade di distribuzione: 6 - 7 ml
- strade principali di raccordo: 7 ml

- d) L'autorizzazione all'apposizione di cartelli pubblicitari nei centri abitati e lungo le strade comunali è subordinata all'approvazione da parte dell'amministrazione comunale di un regolamento che dovrà individuare fra l'altro le zone di rispetto ambientale e paesaggistico, le modalità di apposizione, le dimensioni, caratteristiche e fattura dei mezzi pubblicitari. La norma non si applica ai cartelli indicanti segnaletica stradale o toponomastica o di pubblica utilità.

- e) Nella realizzazione di recinzioni private lungo la viabilità comunale dovranno essere rispettati i seguenti distacchi minimi:
- per strade interne ai centri abitati: ml. 2.00 dal ciglio bitumato; nella misura di ml. 1.50 potranno essere comprese le larghezze del marciapiede e della zanella stradale eventualmente già esistenti.
 - per strade esterne ai centri abitati, ml. 3.00 dal ciglio bitumato. Gli ingressi carrabili dovranno essere posti a ml. 5.00 sempre dal ciglio bitumato.
- E' fatta salva la possibilità, a giudizio della commissione edilizia comunale, di mantenere l'allineamento con recinzioni già esistenti, anche in deroga alle distanze sopra indicate, purché sia debitamente motivato e comprovato dalle peculiari caratteristiche della zona.
- Sono fatti salvi i distacchi previsti in lottizzazioni convenzionate, anche se inferiori a quelli sopra indicati.
- f) Le recinzioni dovranno essere realizzate con caratteristiche di uniformità lungo lo stesso fronte stradale. Il muretto di spicco della recinzione non dovrà superare l'altezza di ml. 0.50 dal piano del terreno o del marciapiede, ove esistente. Nel caso di muri aventi funzione di contenimento, la parte del muro sottostante i 50 cm sopra la quota del terreno dovrà essere opportunamente schermata con mezzi idonei quali rampicanti, siepi, alberi ecc.

Fig. 3 – Art. 31 delle N.T.A.

Art. 35- Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

- Usi previsti:
- U1/1 - Abitazioni
 - U3/1 - Artigianato produttivo e industria
 - U4/1 - Commercio al dettaglio
 - U4/5 - Pubblici esercizi
 - U4/6 - Uffici e studi professionali
 - U4/9 - Artigianato di servizio
 - U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose
 - U5/6 - Attrezzature per il verde
 - U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione
- Usi regolati:
- U4/1 - Commercio al dettaglio (*)
 - U4/5 - Pubblici esercizi (*)
 - U4/6 - Uffici e studi professionali (*)
- (*) = max. 10% Su.
- U3/1 - Artigianato produttivo e industria (**)
 - U4/9 - Artigianato di servizio (**)
- (**) = max 30% Su.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf = 0,50 mq/mq (= 1,5 mc/mq)

H = max 10,00 ml. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma:

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Fig. 4 - Art. 35 delle N.T.A.

Quesito 3

Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;

R3)

Da quanto rilevato presso i competenti uffici, i dati catastali identificativi degli immobili pignorati coincidono con quelli presenti nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Pierluigi Spadavecchia ad eccezione, ma non significativa, del numero civico attribuito alla Part. 363 Sub.2 che invece di essere il 25 è in realtà il 42A e la superficie della Part.363 Sub.6, anziché di 11mq è di 22mq.

In relazione a quanto riportato pignoramento dall'Avv. Giampiero Del Bigio si riscontrano la presenza nel provvedimento di beni non appartenenti ai soggetti esecutati. Tali immobili, precedentemente venduti con atto a rogito del notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 18.8.2004 rep.189.218, trascritto ai RR.II. di Fermo il 28.8.2004 al n.4607 r.p., sono così identificati:

- porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio distinto al NCEU al foglio 8, particella 363 sub.4, cat.C/3 di mq.94, piano T;
- porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, distinto al NCEU al foglio 8, particella 363 sub.5, cat.C/2, mq.62, piano T;
- porzioni di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, distinto al NCEU al foglio 8, particella 574 sub.2, cat.C/2, di mq.71, piano T;
- porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, distinto al NCEU al foglio 8, particella 575 sub.2, C/2 di mq.74, piano T.

Quesito 4

Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;

R4)

Per quanto riguarda la conformità dello stato dei luoghi con la documentazione disponibile e quanto presente presso i competenti uffici comunali e catastali, distintamente per ogni unità immobiliare, si è rilevato quanto segue:

Immobile 1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, **Sub.2** (graffata alla Part. 575 Sub.1): errata indicazione del numero civico e riferimento di piano difforme fra quanto riportato in visura e quanto presente nell'Elaborato planimetrico" catastale (v. all.2). Per quanto potuto verificare; per quanto potuto verificare, non emergono invece anomalie fra lo stato di fatto e la documentazione presente presso gli uffici del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Immobile 2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, **Sub.3** (graffata alla Part. 574 Sub.1): planimetria catastale errata, non coincidente con lo stato dei luoghi, errata indicazione del numero civico e riferimento di piano difforme fra quanto riportato in visura e quanto presente nell'Elaborato planimetrico" (v. all.4). Per quanto potuto verificare, non emergono anomalie fra lo stato di fatto e la documentazione presente presso gli uffici del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Immobile 3) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, **Sub.6**, Categoria F/1 (Piano T): dati di superficie errati nella visura catastale, corretta nella tavola "Elaborato Planimetrico" riassuntiva dell'intera Part.363 (v. all.1). Nessuna anomalia rispetto alla

documentazione presente presso gli uffici del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Immobile 4) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 15, Part. 41, **Sub.1**, Cat. C/1, Classe 2, Consistenza 16mq, Rendita 559,43 €. (Piano T): stato dei luoghi coincidente con la documentazione presente sia presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

Immobile 5) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 15, Part. 41, **Sub. 5**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 340,86 €. (Piano T-1-3): stato dei luoghi coincidente con la documentazione presente sia presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

Immobile 6) Unità immobiliare distinta al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 62, Part. 651: Corrispondenza esatta tra lo stato dei luoghi e quanto rilevato presso i competenti uffici.

Quesito 5

Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal procedente;

R5)

Dal certificato notarile presente in atti, redatto dal Notaio Dott. Alessandro Mori di Fermo, nonché dall'effettuata visura di aggiornamento presso l'ufficio provinciale di Ascoli Piceno, la situazione da allora a tutto il 15/06/2011 risulta invariata.

Quesito 6

Elenco analitico dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

R6)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a più proprietari secondo lo schema di seguito riportato.

Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, Sub.2 graffata alla Part. 575 Sub.1 intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, Sub.3 graffata alla Part. 574 Sub.1 intestato a:

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Unità immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, Sub.6 intestata a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità immobiliari site nel Comune di Porto Sant'Elpidio distinte al N.C.E.U. al Foglio 15, Part. 41, Sub.1 e 5 intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinta al N.C.T. al Foglio 62, Part. 651 intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Quesito 7

Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali.

R7)

Dal già citato certificato notarile presente in atti, nonché dall'effettuata visura di aggiornamento presso l'ufficio provinciale di Ascoli Piceno sugli immobili interessati dal pignoramento, a tutto il 15 giugno 2011 non risultano variazioni e pertanto si riporta di seguito solo quanto già precedentemente noto ed aggiornato:

1. Immobili distinti nel NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 8 part. 363 **sub.6** derivante dalla soppressione del sub.1

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

n.3310 del 23/05/2008 pignoramento immobiliare

n.3311 del 23/05/2008 pignoramento immobiliare

n.3067 del 15/06/2009 pignoramento immobiliare

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili

n. 2957 del 24/11/2007 ipoteca giudiziale

n. 3050 del 04/12/2007 ipoteca giudiziale

n. 3213 del 20/12/2007 ipoteca giudiziale

n. 3251 del 24/12/2007 ipoteca giudiziale

n. 57 del 11/01/2008 ipoteca giudiziale

2. Immobili distinti nel NCEU del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 8 part. 363 **sub.2** graffata alla Part.575 Sub.1

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

n.3311 del 23/05/2008 pignoramento immobiliare (NB:nella nota di trascrizione non è riportata la part. graffata 575/1)

n.3067 del 15/06/2009 pignoramento immobiliare

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili

n. 2957 del 24/11/2007 ipoteca giudiziale

n. 3050 del 04/12/2007 ipoteca giudiziale

n. 3213 del 20/12/2007 ipoteca giudiziale

-
- n. 57 del 11/01/2008 ipoteca giudiziale
 - n. 262 del 07/02/2008 ipoteca giudiziale

3. Immobili distinti del Comune di Sant'Elpidio a Mare al NCT al foglio 62 part. 651 (ex 119)

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

- n.3311 del 23/05/2008 pignoramento immobiliare
- n.3067 del 15/06/2009 pignoramento immobiliare

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili

- n. 2957 del 24/11/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3050 del 04/12/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3213 del 20/12/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3251 del 24/12/2007 ipoteca giudiziale (solo per i diritti di 1/2 di XXXXXXXXXX)
- n. 57 del 11/01/2008 ipoteca giudiziale (solo per i diritti di 1/2 di XXXXXXXXXX)

4. Immobili distinti del Comune di Porto Sant'Elpidio al NCEU al foglio 15 part. 41 **sub.1; sub. 5** derivante dalla soppressione dei sub. 2 e 3

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

- n.3310 del 23/05/2008 pignoramento immobiliare
- n.5324 del 05/09/2008 pignoramento immobiliare
- n.3067 del 15/06/2009 pignoramento immobiliare

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili

- n. 1750 del 28/07/2004 ipoteca volontaria
- n. 2957 del 24/11/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3050 del 04/12/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3213 del 20/12/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3251 del 24/12/2007 ipoteca giudiziale
- n. 57 del 11/01/2008 ipoteca giudiziale
- n. 262 del 07/02/2008 ipoteca giudiziale

5. Immobili distinti del Comune di Porto Sant'Elpidio al NCEU al foglio 8 part. 363 **sub.3** graffata alla part. 574 sub.1

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli

- n.3310 del 23/05/2008 pignoramento immobiliare (NB: nella nota di trascrizione non è riportata la part. graffata 574/1)
- n.3067 del 15/06/2009 pignoramento immobiliare (solo per i diritti di 2/4 di piena proprietà)

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili

- n. 2957 del 24/11/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3050 del 04/12/2007 ipoteca giudiziale
- n. 3213 del 20/12/2007 ipoteca giudiziale (solo per i diritti di 1/2 di piena proprietà)
- n. 3251 del 24/12/2007 ipoteca giudiziale (solo per i diritti di 1/2 di piena proprietà)

Quesito 8

Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso:

R8)

Dalle ricerche effettuate ed ivi allegate in forma di Visure catastali (v. All.1,2,3,4,5,6 e 7) e dal Certificato notarile presente in atti, vari sono stati passaggi susseguiti prima di giungere all'attuale definizione ed individuazione degli immobili pignorati. Di seguito si produce una breve sintesi dei passaggi principali e si rimanda comunque alla lettura dei suddetti allegati per un più completo ed esaustivo dettaglio.

Immobile 1) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8, Part. 363, Sub.2 graffata alla Part. 575 Sub.1 (v. all.2)

Detto immobile, già in atti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, risulta di proprietà del signor XXXXXXXXXXXX. In seguito per denuncia nei passaggi per causa di morte, del 29/03/1999 Voltura n.7563 .1/1999 in atti dal 12/01/2000 Registrazione: UR sede: Fermo Volume 233 n.77 del 23/09/1999, l'immobile perviene ai figli, i signori XXXXXXXXXXXX per 1/2 ciascuno. Quindi per atto pubblico del 17/08/2004 Voltura n.11501 .1/2004 in atti dal 11/11/2001 (prot. N. AP0171356) Repertorio n.189209 rogante Notaio Rossi, l'immobile perviene alla Sig.raXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile 2) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8, Part. 363, Sub.3 graffata alla Part. 574 Sub.1 (v. all.4)

Detto immobile, già in atti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, risulta in parti uguali, di proprietà dei signori XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX In seguito della morte di XXXXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXXXXXX l'immobile perviene in proprietà ai figli signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/4 ciascuno e alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX La signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXha rinunciato ai diritti a lei spettanti sull'eredità del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcon atto a rogito Notaio Moschetta in data 6.8.1999, rep.57361/5223 (evento, questo, non tracciato nella prodotta visura storica).

Successivamente, con atto pubblico del 18/08/2004 Nota presentata con Modello Unico n.4677 . 1/2004 in atti dal 06/09/2004, repertorio n.189207, rogante Notaio Dott. Alfonso Rossi, trascritto il 3.9.2004 al n.4677 r.p., l'immobile è pervenuto ai signori XXXXXXXXXXXX per 2/4 di nuda proprietà e 2/4 di piena proprietà e alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 2/4 di usufrutto.

Nota: dati questi non sono correttamente riportati nelle visure catastali in termini di diritti e oneri reali spettanti ai singoli proprietari.

Immobile 3) Unità distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 8, Part. 363, Sub.6 (v. all.1)

Detto immobile trae origine dalla soppressione della Sub.1 già in atti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, e risultava di proprietà dei signori XXXXXX per 3/4 e XXXXXXXXXXXXXXX per 1/4.

In seguito della morte di XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXX l'immobile è pervenuto ai figli signori XXXXXXXXXXXXXXX per 3/8 ciascuno e alla signora XXXXXXXX per 2/8 fino al 28/07/2004. Con la Variazione del 28/07/2004 n.9564 .1/2004 in atti dal 28/07/2004 (Prot. N. AP0116538) conseguente al frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento, viene soppresso il Sub.1 e generato il nuovo **Sub.6** così come oggi conosciuto che resta di proprietà dei medesimi titolari per le medesime frazioni.

Immobile 4) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 15, Part. 41, Sub. 1 (v. All.5)

Detto immobile, già in atti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, era di proprietà di XXXXXXXX nato a XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX

A seguito della morte di XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXX, gli immobili pervengono per 2/18 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, per 2/18 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata a SXXXXXXXXXXXX, per 2/18 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, per 3/18 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX e per 9/18 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX. Con atto di divisione a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 5.3.1991 l'intera proprietà perviene al Sig.XXXXXXXXXXXXX.

A seguito della sua morte del 17.4.2003 l'immobile perviene alle signore XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXXXXX

Con la morte di XXXXXXXX deceduta il XXXXXXXX l'immobile perviene in parti uguali alle signoreXXXXXXXXXXXX

Infine, con atto a rogito Notaio Dott.sa Maria Cristina Ciprari in data 20.7.2004, rep.639/252, trascritto il 28.7.2004 al n.4030 r.p., l'intera piena proprietà perviene a XXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni. Quindi, in data 01/01/1992 e successivamente in data 01/01/1994 subisce la variazione del quadro tariffario al valore attualmente conosciuto.

Immobile 5) Unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 15, Part. 41, Sub. 5 (v. All.6)

Detto immobile trae origine dalla soppressione dei Sub. 2 e 3 già in atti alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987, proprietà di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito della morte di XXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXX, gli immobili pervengono per 2/18 alla Sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, per 2/18 alla Sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX, per 2/18 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXper 3/18 alla

Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXLa situazione resta quindi invariata fino al 29/01/1991 in cui con atto di divisione n.284 .1/1991 in atti dal 10/01/1996 si sopprimono i suddetti subalterni e vengono generati i Sub. 4-5-6.

Tralasciando la storia dei Sub.4 e 6 ESTRANEI alla procedura di esecuzione immobiliare, si prosegue riferendosi, da ora in poi, al solo Sub.5.

Con atto di divisione a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 5.3.1991 l'intera proprietà perviene al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A seguito della sua morte del 17.4.2003 l'immobile perviene alle signore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Con la morte di XXXXXXXXXXXXX, deceduta il XXXXXXXXXXXXXXXXl'immobile perviene in parti uguali alle signore XXXXXXXXXXXXX

Infine, con atto a rogito Notaio Dott.sa Maria Cristina Ciprari in data 20.7.2004, Nota presentata con Modello Unico n.4030 .1/2004 in atti dal 02/08/2004 Repertorio n.639, l'intera piena proprietà perviene a XXXXXXXXXXXXin regime di separazione dei beni. Successivamente, in data 01/01/1992 ed ancora in data 01/01/1994, subisce la variazione del quadro tariffario al valore attualmente conosciuto.

Immobile 6) Unità immobiliare distinta al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 62, Part. 651 (v. All.3)

Alla data dell'impianto meccanografico del 01/12/1976 detto immobile era parte di un appezzamento più ampio distinto alla Part.119 del medesimo Foglio 62 e risultava intestato a XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXX proprietario per 1000/1000. Successivamente con frazionamento del 03/07/2006 n.83496 .1/2006 in atti dal 03/07/2006 Prot. N. AP0083496 viene generata la Part. 651 così come oggi identificata, soppressa l'originaria Part.119 e variate le Part. 652,653,654. Con atto pubblico del 28/09/2006 Nota presentata con Modello Unico n.6532 .1/2006 in atti dal 18/10/2006 Repertorio n.25878 Rogante il Notaio Dott. Ciuccarelli, l'immobile diviene proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXciascuno per ½ in regime di comunione dei beni.

Quesito 9

Produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione;

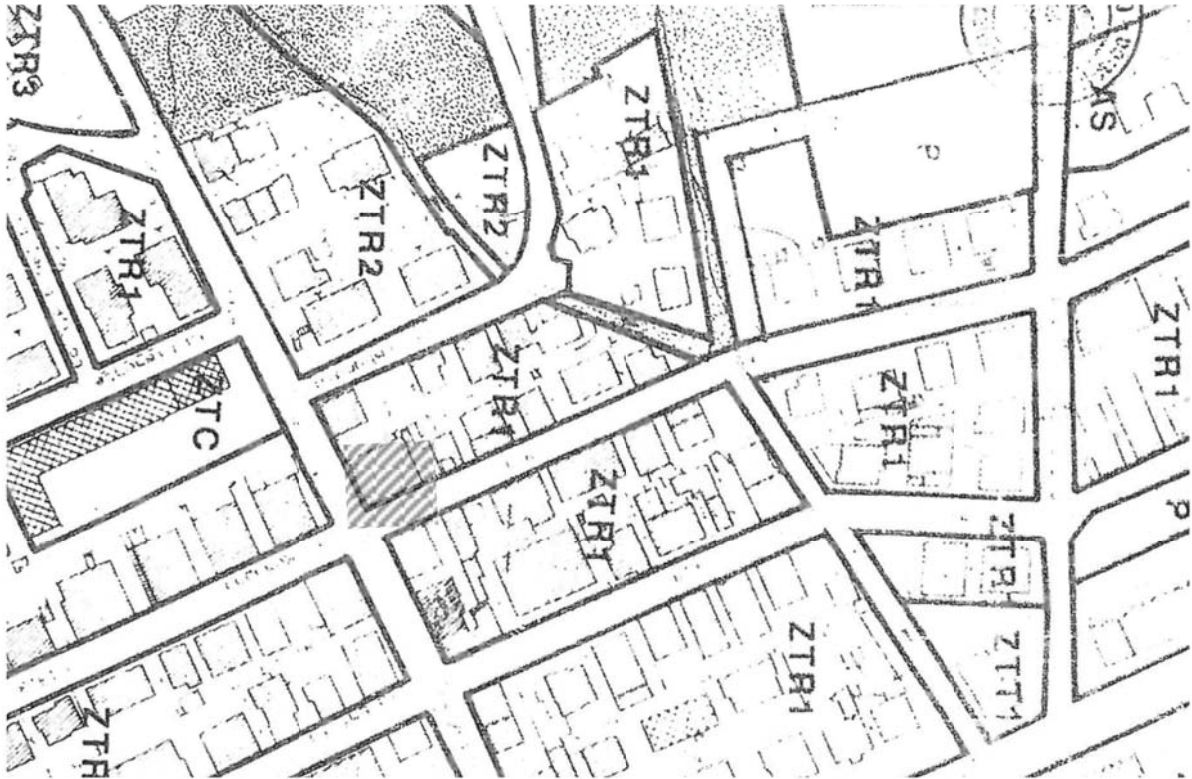
R9)

In riferimento a tale quesito si rileva che già nei procedimenti esecutivi qui riuniti sono presenti i certificati di destinazione d'uso dei singoli immobili. Dall'epoca del loro rilascio non sono sopraggiunte modifiche di alcun genere, né per quanto riguarda i rispettivi Piani Regolatori Generali né per gli articoli delle norme tecniche ad essi collegati.

Nello specifico, gli immobili oggetto di esecuzione sono siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via

Dott. Ing. Gianfranco Botticelli, Via A. Toscanini n°22, 63066 Grottammare (AP), Tel./Fax 0735 735081– 0735 730329
e-mail: labos.inc@teletu.it

Romagna angolo Via Vittorio Alfieri distinti al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio 8 Part. 363 **Sub.6, Sub.2** graffata alla Part. 575 Sub.1, **Sub. 3** graffata alla Part. 574 Sub.1, testé descritti sono inseriti secondo il P.R.G. vigente, in zona ZTR1 definita "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" regolata dall'Art.36 delle N.T.A.



I suddetti immobili non sono gravati da vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico ambientali. Non ricadono in zone di rispetto statali, regionali o comunale e sono inseriti nel Piano Attuativo di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per eventuali ulteriori approfondimenti e chiarimenti si rimanda Certificato di destinazione urbanistica prot. 31043 del 28/09/2009 già presente in atti.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via XXIV Maggio n°7 e 9 distinti al **N.C.E.U.** del medesimo comune al **Foglio 15 Part. 41 Sub.1 e 2** testé descritti, ricadono secondo il P.R.G. vigente, in zona omogenea B, Azionamento ZTS e sono inserite nel Piano di Recupero del patrimonio esistente del Borgo Marinaro ed a cui corrisponde la Scheda d'intervento dell'Isolato n°3, Fabbricato n°11 e a cui va fatto riferimento per qualsiasi attività edilizia si voglia su di essa intraprendere. Per qualsiasi ulteriore dettaglio si rimanda *All.9*, parte integrante della presente relazione.

Infine, per quanto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in Via Don Benedetto Berdini angolo Strada San Pietro, distinto al N.C.T. del medesimo comune al **Foglio 62, Part. 651**, l'unità immobiliare testé descritta è inserita nel Piano Regolatore generale in parte in Zona ZTR3 definita "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (art.35 N.T.A.)

in parte in Zona VI definita “zona per la viabilità (art.31 N.T.A.) come meglio riportato in Fig.2, 3 e 4 precedentemente esposte. Per ulteriori chiarimenti e approfondimenti, si rimanda pertanto alla documentazione già presente in atti ed in particolare al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25/09/09 con prot.022246 dal Comune di Sant’Elpidio a Mare, precisando che ad oggi non vi è stata alcuna modifica al P.R.G..

Quesito 10

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n° 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probalistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso: "

R10)

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica e la conformità dello stato dei luoghi con la documentazione disponibile, dalle ricerche condotte presso i competenti uffici il fabbricato distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant’Elpidio al **Foglio 8, Part. 363**, risulta essere stato regolarmente edificato a seguito di specifiche autorizzazioni all’inizio degli anni '60 (v. *All.10*). In particolare:

- il 22/12/1961 viene rilasciato dal Sindaco del Comune di Porto Sant’Elpidio il “Nulla osta per esecuzione lavori edili” per costruire un laboratorio in Via Alfieri;
- Il 28 marzo 1963 viene rilasciata, la licenza di costruzione di una casa di civile abitazione con sottostanti negozi;
- E’ del 24 marzo 1964 la relativa “Autorizzazione di abitabilità”;
- Il 10 agosto 1965 viene rilasciata “Licenza di costruzione” di un accessorio in ampliamento alla casa in Via Alfieri angolo Via Romagna.
- Il 14 luglio 1975 viene rilasciata la “Licenza per esecuzione lavori edili” per la modifica edificio. Consistente nella realizzazione di una copertura per terrazzo e costituzione di soffitta così come attualmente in sito.
- Infine, con la concessione n°2266 in sanatoria del 09/07/2004 si regolarizzano le difformità relative alla tettoia al locale deposito e W.C. posti al piano terra a cui fa seguito la comunicazione di fine lavori del 19/07/2004 e il successivo rilascio di certificato di agibilità.

Per quanto riguarda il fabbricato distinto al N.C.E.U. Comune di Porto Sant’Elpidio al **Foglio 15, Part.41**, risulta essere stato regolarmente edificato a seguito di specifiche autorizzazioni a fine anni

'50 (v. All.7-8). In particolare:

- il 1/09/1958 viene rilasciato dal Sindaco del Comune di Porto Sant'Elpidio il "Nulla osta per esecuzione lavori edili" per costruire un laboratorio in Via XXIV Maggio (v. All.7);
- Il 29 maggio 1958 la relativa "Autorizzazione di abitabilità" (v. All.8)

Infine per quanto riguarda l'immobile sito nel comune di Sant'Elpidio a Mare non esiste alcun tipo di documentazione in quanto trattasi di un semplice appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 62, Part. 651 non edificato.

In conclusione la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati è attualmente verificata.

Quesito 11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copi di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso gli uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;

R11)

Al momento dei sopralluoghi le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in possesso e abitate dagli stessi proprietari, e non esistono contratti di affitto o comodato d'uso a favore di terzi.

Non esiste inoltre alcuna forma di condominio e non esistono ovviamente documentazioni relative a spese condominiali, bilanci o altro documento di natura contabile. Anche per quanto riguarda il terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinto al N.C.T. al Foglio 62, Part. 651 non esistono contratti di locazione di alcun tipo e natura.

Per quanto riguarda nello specifico l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, Sub.3 (graffata alla Part. 574 Sub.1) la Sig.ra

ne è usufruttuaria per complessivi 2/4.

Quesito 12

In caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;

R12)

Gli immobili pignorati non risultano organizzati secondo la forma giuridica del Condominio. La risposta è pertanto negativa per entrambe i punti della presente domanda. Non sono esiste pertanto alcuna ripartizione di spese condominiali e o quote ordinarie o spese straordinarie di alcun

tipo rilevabili.

Quesito 13

Accertamento - con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), SPECIFICANDO quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

R13)

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, riguardo gli immobili oggetto dell'esecuzione, non è stata rilevata la presenza di alcun vincolo o onere, anche di natura condominiale o edificatoria.

Quesito 14

Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze – garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto.

R14)

I beni oggetto di stima possono costituire più lotti con caratteristiche tali da essere così separatamente venduti. Tutti gli immobili pignorati (esclusi ovviamente quelli indebitamente pignorati non nelle disponibilità degli esecutati) sono di proprietà degli stessi soggetti esecutati e non sussiste pertanto alcun problema di natura operativa che ne impedisca l'intera collocazione sul mercato. Secondo tale criterio si potranno quindi distinguere i seguenti lotti omogenei, senza peraltro dover procedere ad alcun frazionamento dei beni stessi.

Unità negoziale Tipo A (Immobile 1)

Lotto costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione di complessivi tre piani di cui uno seminterrato (v. All.2) diritti pari a 1/1 dell'immobile distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8, Part. 363 Sub.2** (graffata alla Part. 575 Sub.1) Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani.

Unità negoziale Tipo B (Immobile 6)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/2 del terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinto al N.C.T. al **Foglio 62, Part. 651** (ex 119), seminativo arboreo Classe 2 di Superficie pari a 600mq (v. All.3),

Unità negoziale Tipo C (Immobile 2)

Lotto costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione di complessivi tre piani di cui uno

seminterrato (v. All.4) per diritti pari a 2/4 di nuda proprietà e 2/4 di piena proprietà dell'immobile distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8, Part. 363 Sub.3** (graffata alla Part. 574 Sub.1) Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani.

Unità negoziale Tipo D (Immobile 4 e 5)

Lotto costituito da diritti pari a 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n. 7, descritto al N.C.E.U. al **foglio 15, particella 41 sub.1**, cat.C1, mq.16, piano T (v. All.5); e diritti pari a 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n.9, descritto al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 15, particella 41 sub.5**, cat. A/2, vani 5,5, piani T-1-3, (v. All.6);

Quesito 15

Nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);

R15)

Il caso di pignoramento di quota, nella presente procedura esecutiva si esprime, relativamente ai diritti di piena proprietà pari ad 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare costituito dal terreno distinto al N.C.T. al **Foglio 62, Part. 651** (ex 119), seminativo arboreo Classe 2 di Superficie si 600mq (v. All.3). Come evidente, l'esigua dimensione del lotto, non consente la divisine dell'immobile senza che questi ne venga danneggiato in termini di riduzione di valore commerciale. Si ritiene pertanto opportuno procedere alla sola alienazione della quota proprietaria oggetto di pignoramento.

Quesito 16

indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo a base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;

R16)

La stima degli immobili viene condotta secondo il metodi, stima per comparazione diretta da cui scaturisce il più probabile valore di mercato.

Unità negoziale Tipo A (Immobile 1)

Lotto costituito da una porzione di fabbricato di civile abitazione di complessivi tre piani di cui uno seminterrato (v. All.2) diritti pari a 1/1 dell'immobile distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8, Part. 363 Sub.2** (graffata alla Part. 575 Sub.1) Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani.

IMMOBILE 1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, Part. 363, Sub.2 (graffata alla Part. 575 Sub.1),

Descrizione: Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita 344,73 €. (Piano S1-T);

Sito in Via Romagna n°41 è accessibile per mezzo di una scala ampia e luminosa, rivestita in marmo collega l'appartamento al piano terra e al piano sottotetto (soffitta) non abitabile. L'immobile identificato dal presente subalterno è costituito da un locale seminterrato (cantina), un appartamento e un sottotetto (soffitta) non collegata internamente all'unità abitativa.

L'appartamento, esposto sui fronti nord, sud ed est ha superficie complessiva lorda di circa 130,00mq e un'altezza interna di piano di 3,30m. La superficie complessiva dei balconi è di 8,8mq.

La soffitta, sovrastante l'appartamento si estende per l'intera superficie lorda di circa 130,00mq. L'altezza è variabile da un minimo di 90cm ad un massimo di 250cm in corrispondenza della zona centrale antistante il vano scala.

La cantina, posta al piano seminterrato a cui si accede dal prospiciente vano scala ha una superficie lorda di circa 80mq.

L'immobile è inserito, secondo il P.R.G. vigente, in zona ZTR1 definita "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità" definita dall'Art.36 delle N.T.A.

Ubicazione: Via Romagna n° 41 , 63811 Porto Sant'Elpidio

Confini: XXXXXXXXXXXX

DATI ZONA

Tipologia : PERIFERICA

Caratteristiche : NORMALE

Area Urbanistica : RESIDENZIALE

Traffico : LOCALE

Parcheggi : BUONI

DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : MISTA

Importanti centri : Fermo

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari : Zone limitrofe : MISTA

Importanti centri : Fermo

SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
ALIMENTARI	SUFFICIENTE
BANCHE	SUFFICIENTE

FARMACIA	SUFFICIENTE
NEGOZI	SUFFICIENTE
UFFICI	SUFFICIENTE
OSPEDALE	SUFFICIENTE

TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
FERROVIA	1,3 KM
AUTOBUS	300 MT
AUTOSTRADA	4 KM
STRADA STATALE	100 MT

FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni dal catasto di Ascoli Piceno, dagli uffici del registro di Fermo e dall'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	130.00	1.00	130.00
SOFFITTA	130.00	0.50	65.00
CANTINA	80.00	0.60	48.00
BALCONE SCOPERTO CON SUPERFICIE MINORE DI 10MQ	8.00	0.50	4.00
TOTALI	359.00		247.00

DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

I valori unitari che saranno utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione, debbono ritenersi validi per un periodo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. Premesso che le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ci consentiranno di risalire al relativo prezzo di mercato. Per la determinazione del valore medio di zona al m², prezzo base di riferimento, si sono condotte indagini di mercato, acquisendo informazioni attraverso diversi canali tra cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso le Agenzie del Territorio, consultazione delle banche dati F.I.A.I.P., della Camera di Commercio, oltre le agenzie Immobiliari, Internet e riviste specializzate.

Prezzo Medio €/m² : 1'458.30

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliari. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:247.00 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :1'300.00 Valore OMI massimo (m²) :1'700.00 Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.50 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.375$ Valore Unitario €/m² :1'450.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:1'450.00 Valore normale dell'immobile €:358'150.00	€	1'450.00
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, prezzo minimo riferito a abitazioni prima periferia di tipo agibile.	€	1'200.00
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, prezzo massimo riferito a abitazioni prima periferia di tipo agibile.	€	1'900.00
Mercato locale	€	1'540.00
Mercato locale	€	1'250.00
Mercato locale	€	1'375.00
Mercato locale	€	1'857.00
Mercato locale	€	1'200.00
Mercato locale	€	1'186.00
Mercato locale	€	1'625.00
Valore Medio	€	1'458.30

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coeff.	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	DISCRETO	100	0.90	0.9
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	BUONO	100	1.00	1
TIPOLOGIA - EDIFICIO CONDOMINIALE FINO A TRE PIANI FUORI TERRA	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
ZONA POSIZIONE - SEMICENTRALE	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
ZONA AREA - RESIDENZIALE	DISCRETO	100	0.90	0.9

ZONA PARCHEGGI - SUFFICIENTI	BUONO	100	1.00	1
ZONA QUALITÀ - SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
ZONA CARATTERISTICHE - NORMALE	BUONO	100	1.00	1
			Totale	0.59

STIMA IMMOBILE

I valori unitari utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione dovranno ritenersi validi per un periodo di tempo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile.

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	247.0
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'458.30
Coefficiente Correttivo Finale :		0.59
[1'458.30 * 0.59] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	860.40
[247.00 * 860.40] = Valore Stima :	€	212'518.80

Per quanto riguarda il valore di stima di ciascuna delle singole unità immobiliari, si applicherà una detrazione di valore pari a 1500,00€ a fronte della realizzazione della variazione catastale, e delle spese comprese quelle di rilievo ed elaborazione grafica.

RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Appartamento Sub.2		
Via Romagna angolo Via Alfieri , - 63018 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)		
Valore beni mobili	Superficie	Valore Immobile
€	m ² 247.00	€ 211'018.00 (diconsi duecentoundicimilazerodiciottoeuro/00)

Unità negoziale Tipo B (Immobile 6)

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 del terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinto al N.C.T. al **Foglio 62, Part. 651** (ex 119), seminativo arboreo Classe 2 di Superficie si 600mq (v. All.3),

Valutazione sintetica

Da valutazioni relative la posizione e la dinamicità del mercato locale degli immobili, si è individuato un campione significativo di valori unitari per la determinarne il valore. Tali valori utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione dovranno ritenersi validi per un periodo di tempo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile utilizzeremo in questa fase il

metodo della stima sintetica. Premesso che le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, procederemo alla determinazione del prezzo di mercato.

Il Valore così stimato e riferito a m² è 80,0€, da cui risulta una valutazione sintetica del lotto pari a **48.000€** (diconsi quarantaottomilaeuro/00) .

Unità negoziale Tipo C (Immobile 2 e 3)

Tali unità immobiliari sono confluite nella procedura civile iscritta a R.G. n.2507/2011 e pertanto integralmente stralciate dalla presente relazione.

Unità negoziale Tipo D (Immobile 4 e 5)

Lotto costituito da diritti pari a **1/1** di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n. 7, descritto al N.C.E.U. al **foglio 15, particella 41 sub.1**, cat.C1, mq.16, piano T (v. All.5); e diritti pari a **1/1** di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n.9, descritto al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 15, particella 41 sub.5**, cat. A/2, vani 5,5, piani T-1-3, (v. All.6);

IMMOBILE 4 distinto al N.C.E.U. al Foglio 15, Part. 41, Sub.1 (v. All.5) sito nel quartiere Borgo
Descrizione: Marinaro è accessibile direttamente dalla strada da Via XXIV Maggio n°7. Costituito da un unico locale al piano terra con destinazione negozio-bottega, ha superficie complessiva lorda di circa 16,00mq.
Secondo il P.R.G. vigente, in zona omogenea B, Azzonamento ZTS.
Ubicazione: Via XXIV Maggio n°7, 63811 Porto Sant'Elpidio
Confini: altri.

DATI ZONA

Tipologia : CENTRALE
Caratteristiche : NORMALE
Area Urbanistica : RESIDENZIALE
Traffico : SCORREVOLE
Parcheggi : BUONI

DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : MISTA
Importanti centri : Fermo
Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria
Dati supplementari : Zone limitrofe : MISTA
Importanti centri : Fermo

SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
ALIMENTARI	SUFFICIENTE
BANCHE	SUFFICIENTE
FARMACIA	SUFFICIENTE
NEGOZI	SUFFICIENTE
UFFICI	SUFFICIENTE
OSPEDALE	SUFFICIENTE

TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
FERROVIA	1,3 KM
AUTOBUS	300 MT
AUTOSTRADA	4 KM
STRADA STATALE	100 MT

FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni dal catasto di Ascoli Piceno, dagli uffici del registro di Fermo e dall'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	16.00	1.00	16.00
TOTALI		16.00	16.00

DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

I valori unitari che saranno utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione, debbono ritenersi validi per un periodo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. Premesso che le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ci consentiranno di risalire al relativo prezzo di mercato. Per la determinazione del valore medio di zona al m², prezzo base di riferimento, si sono condotte indagini di mercato, acquisendo informazioni attraverso diversi canali tra cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso le Agenzie del Territorio, consultazione

delle banche dati F.I.A.I.P., della Camera di Commercio, oltre le agenzie Immobiliari, Internet e riviste specializzate.

Prezzo Medio €/m² : 2'295.00

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:16.00 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :2'100.00 Valore OMI massimo (m²) :2'600.00 Tipologia Edilizia OMI :C/1 - NEGOZI K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.4 Valore Unitario €/m² :2'300.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:2'300.00 Valore normale dell'immobile €:36'800.00	€	2'300.00
Mercato locale	€	1'625.00
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, prezzo minimo riferito a negozi semicentro	€	2'150.00
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, prezzo massimo riferito a negozi semicentro	€	3'900.00
Mercato locale	€	1'500.00
Valore Medio	€	2'295.00

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coeff.	Valore
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	BUONO	100	1.00	1
ZONA CARATTERISTICHE - NORMALE	BUONO	100	1.00	1
TIPOLOGIA - EDIFICIO CONDOMINIALE FINO A 3 PIANI FUORI TERRA	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
ZONA PARCHEGGI - SUFFICIENTI	DISCRETO	100	0.90	0.9
ZONA QUALITÀ - SUFFICIENTE	BUONO	100	1.00	1
ZONA AREA - RESIDENZIALE	BUONO	100	1.00	1
ZONA POSIZIONE - CENTRALE	BUONO	100	1.00	1
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	BUONO	100	1.00	1

			Totale	0.81
--	--	--	---------------	-------------

STIMA IMMOBILE

I valori unitari utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione dovranno ritenersi validi per un periodo di tempo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile.

RIEPILOGO CALCOLI IMMOBILE 4

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	16.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	2'295.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.81
[2'295.00 * 0.81] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'858.95
[16.00 * 1'858.95] = Valore Stima :	€	29'743.20

IMMOBILE 5 distinto al N.C.E.U. al Foglio 15, Part. 41, Sub.5 (v. All.6) sito nel quartiere Borgo

Descrizione: Marinara è accessibile direttamente dalla strada da Via XXIV Maggio n°9.

L'immobile identificato dal presente subalterno e classificato abitazione di tipo civile, è costituito da un locale al piano terra, un appartamento al primo piano e un sottotetto al terzo piano (soffitta).

L'appartamento, esposto sui fronti ovest, sud ed est, ed ha superficie complessiva lorda di circa 85,5,0mq. La superficie complessiva dei balconi è di 18,0mq.

La soffitta, di altezza variabile da un minimo di 20cm ad un massimo di 190cm in corrispondenza della zona centrale antistante il vano scala; si affaccia sui fronti sud ed ovest, ha superficie complessiva lorda pari a 42,0mq.

Il locale al piano terra, a cui dall'atrio del medesimo piano collegato con via XXIV Maggio, pavimentato con piastrelle e pareti regolarmente intonacate e tinteggiate è esposto ad ovest ed ha una superficie lorda di circa 16,0mq ed un'altezza di piano pari a 3,15m. Secondo il P.R.G. vigente, in zona omogenea B, Azzonamento ZTS.

Ubicazione: Via XXIV Maggio n°9, 63811 Porto Sant'Elpidio

Confini: altri.

DATI ZONA

Tipologia : CENTRALE

Caratteristiche : NORMALE

Area Urbanistica : RESIDENZIALE

Traffico : SCORREVOLE

Parcheggi : BUONI

DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : MISTA

Importanti centri : Fermo

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria

Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari : Zone limitrofe : MISTA

Importanti centri : Fermo

SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
ALIMENTARI	SUFFICIENTE
BANCHE	SUFFICIENTE
FARMACIA	SUFFICIENTE
NEGOZI	SUFFICIENTE
UFFICI	SUFFICIENTE
OSPEDALE	SUFFICIENTE

TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
FERROVIA	1,3 KM
AUTOBUS	300 MT
AUTOSTRADA	4 KM
STRADA STATALE	100 MT

FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni dal catasto di Ascoli Piceno, dagli uffici del registro di Fermo e dall'ufficio tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio ...

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	85.50	1.00	85.50
SOFFITTA	42.00	0.50	21.00
BALCONE SCOPERTO CON SUPERFICIE SUPERIORE A 10MQ	18.00	0.50	9.00
TOTALI	145.50		115.50

DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

I valori unitari che saranno utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione, debbono ritenersi validi per un periodo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. Premesso che le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso, ci consentiranno di

risalire al relativo prezzo di mercato. Per la determinazione del valore medio di zona al m², prezzo base di riferimento, si sono condotte indagini di mercato, acquisendo informazioni attraverso diversi canali tra cui l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso le Agenzie del Territorio, consultazione delle banche dati F.I.A.I.P., della Camera di Commercio, oltre le agenzie Immobiliari, Internet e riviste specializzate.

Prezzo Medio €/m² : 1'550.17

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:115.50 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m²) :1'650.00 Valore OMI massimo (m²) :2'200.00 Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.275 Valore Unitario €/m² :1'801.25 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:1'801.00 Valore normale dell'immobile €:208'015.50	€	1'801.00
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, prezzo minimo riferito a abitazioni prima periferia di tipo agibile.	€	1'300.00
Camera di Commercio di Ascoli Piceno, prezzo minimo riferito a abitazioni prima periferia di tipo agibile.	€	2'000.00
Mercato locale	€	1'375.00
Mercato locale	€	1'200.00
Mercato locale	€	1'625.00
Valore Medio	€	1'550.17

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coeff.	Valore
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	BUONO	100	1.00	1
ZONA CARATTERISTICHE - NORMALE	BUONO	100	1.00	1
ZONA PARCHEGGI - SUFFICIENTI	DISCRETO	100	0.90	0.9
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	BUONO	100	1.00	1
ZONA QUALITÀ - SUFFICIENTE	BUONO	100	1.00	1
TIPOLOGIA - EDIFICIO CONDOMINIALE FINO A TRE PIANI FUORI TERRA	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9

ZONA POSIZIONE - CENTRALE	BUONO	100	1.00	1
ZONA AREA - RESIDENZIALE	BUONO	100	1.00	1
			Totale	0.81

STIMA IMMOBILE

I valori unitari utilizzati per la stima dell'immobile in trattazione dovranno ritenersi validi per un periodo di tempo relativamente lungo dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Detto ciò, per stabilire il più probabile prezzo (valore di mercato) in comune commercio dell'immobile, utilizzeremo in questa fase il metodo della stima sintetica. La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile.

RIEPILOGO CALCOLI IMMOBILE 5

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	115.50
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'550.17
Coefficiente Correttivo Finale :		0.81
[1'550.17 * 0.81] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'255.64
[115.50 * 1'255.64] = Valore Stima :	€	145'026.42

TOTALI GENERALI UNITA' NEGOZIALE TIPO D

RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Appartamento - 41 SUB.5 Via XXIV Maggio, 9 - 63018 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 115.5	€/m ² 1'255.64	€ 145'026.42
Negozio - 41 SUB.1 Via XXIV MAGgio, 7 - 63018 - PORTO SANT'ELPIDIO (FM)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 16	€/m ² 1'858.95	€ 29'743.20
TOTALI			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Medio	VALORE IMMOBILI
€	m ² 131.50	€/m ² 1'557.30	€ 174'769.62

Quesito 17

redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

R17)

I beni oggetto di stima costituiscono diversi e distinti lotti e caratteristiche tali da essere così venduti.

MANIFESTO D'ASTA

Esec.ne Imm.re n° 52/08

Promossa da

NON PERFORMING LOANS SPA +1 contro XXXXXXXXXXXXX

LOTTO N°1

Unità negoziale Tipo A (Immobile 1)

Lotto costituito da diritti pari a **1/1** di porzione di fabbricato di civile abitazione Via Romagna N°41, distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio al **Foglio 8, Part. 363 Sub.2** (graffata alla Part. 575 Sub.1) Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita 344,73 €, costituito da appartamento di superficie complessiva lorda di circa 130,00mq, 8,8mq di balconi, soffitta di superficie pari a 130mq e cantina seminterrata di 80mq;

La superficie commerciale sviluppata dall'intero lotto è pari a 247.00 m²

Prezzo a base d'asta

€ 211'018.00 (diconsi duecentoundicimilazerodiciottoeuro/00)

LOTTO N°2

Unità negoziale Tipo B (Immobile 6)

Diritti di piena proprietà pari ad **1/1** del terreno edificabile di tipo residenziale sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, angolo Via Don Benedetto Berdini e Strada San Pietro, di superficie complessiva pari a 600mq, distinto al N.C.T. al **Foglio 62, Part. 651** (ex 119), seminativo arboreo Classe 2, R.D. 2,94€, R.A.3,72€.

Prezzo a base d'asta

48.000€ (diconsi quarantaottomilaeuro/00)

LOTTO 3

Unità negoziale Tipo C (Immobile 2 e 3)

Unità immobiliari estrapolate dal presente procedimento e confluite nella Causa Civile N.R.G. 2507/2011 attiva presso il Tribunale di Fermo Sez.1.

LOTTO 4

Unità negoziale Tipo D (Immobile 4 e 5)

Lotto costituito da diritti pari a **1/1** di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV Maggio n. 7, quartiere Borgo Marinaro, descritto al N.C.E.U. al **foglio 15, particella 41 sub.1**, cat.C1, mq.16, piano T, costituito da un negozio di superficie complessiva lorda pari a 16,00mq;

e diritti pari a **1/1** di piena proprietà su porzione di fabbricato sito in Porto Sant'Elpidio, via XXIV

Maggio n.9, quartiere Borgo Marinaro, descritto al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 15, particella 41 sub.5**, cat. A/2, vani 5,5, piani T-1-3, costituito da appartamento di superficie complessiva lorda di circa 85,50mq, 18,0mq di balconi, soffitta di superficie pari a 42mq e locale al piano terra di complessivi 16mq;;

La superficie sviluppata dall'intero lotto è pari a circa 131,50 m²

Prezzo a base d'asta

174'769.62 (diconsi centosettantaquattromilasettecentosessantanoveeuro/62)

Tanto dovevasi ad evasione del ricevuto incarico.

Grottammare, giugno 2014

Il C.T.U.
Dott. Ing. Gianfranco Botticelli