

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.267/2011

promossa da

S.P.A., Fermo - via n. 1, c.f. / p.iva

- Precedentemente rappresentata in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore domicilio elettivo: Studio Legale Carlini Avv. Francesco Carlini, via Trento n. 98, Fermo
- e successivamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore domicilio elettivo: Studio Legale dell’Avv. Andrea Zaccarelli, Piazza del Popolo n. 10, Fermo con Atto di nomina nuovo difensore del 7 / 11 / 2017
-

PIGNORAMENTO VEDI NOTA del 6 / 12 /2011

Intervenuti

domiciliato presso lo studio dell’Avv.to Marco Rotoni con sede in Servigliano via Vittorio Veneto n. 8

ATTO DI INTERVENTO del 2 /11 /2012

contro il Sig.

- , nato a Macerata (MC), il , residente a (FM), in via n.180, c.f.

GIUDICE DELL’ESECUZIONE

Dott.ssa Chiara D’Alfonso

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

(come descritti nell’atto di pignoramento immobiliare)

A) **Piena proprietà di due unità** immobiliari e **diritti di 13/60** su lastrico solare facenti parte di un fabbricato sito in Comune di alla n.

In dettaglio:

- **Garage** posto al piano terzo sotto strada distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. sub 47, cat. C/6, cl.3, Consistenza 29 mq. R.C. €. 70,39 in **piena proprietà**;

- **Garage** posto al piano terzo sotto strada distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. partic. sub 41, cat. C/6, cl.3, Consistenza 16 mq. R.C. €. 38,84 in **piena proprietà**;
 - Lastrico solare posto al piano quarto distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. sub 32 **diritti per 13/60 del totale**;
- B) **Diritti di ¼** su appezzamenti di terreno sito in Comune di Montegranaro Contrada Santa Maria distinto in N.C.T. di detto Comune al foglio con le particelle:
- , mq. 8770, seminativo arbor., cl. 3, R.D. €. 36,23 R.A. €. 47,56 proprietario per 1/4 del totale;
 - , mq. 830, seminativo arbor., cl. 3, R.D. €. 1,36 R.A. €. 1,79 proprietario per 1/4 del totale;
 - , mq. 11.960, seminativo arbor., cl. 2, R.D. €. 58,68 R.A. €. 71,03 proprietario per 1/4 del totale;
 - , mq. 13.890, seminativo arbor., cl. 2, R.D. €. 68,15 R.A. €. 82,50 proprietario per 1/4 del totale;
- C) **Diritti di ¼** su tre unità immobiliari facenti parte e di un fabbricato inserito in una corte privata siti in Comune di Montegranaro, Contrada Santa Maria, distinti al N.C.E.U di detto Comune al **foglio** con la **particella** :
- **Sub 2 - Deposito** posto al piano terra, cat. C/2, cl.2, Consistenza 57 mq. R.C. €. 117,75 formato da una porzione facente parte dell’immobile principale e da un accessorio indiretto non comunicante ubicato all’interno della stessa corte privata **per i diritti di 1/4 del totale**;
 - **Sub 3 - Garage** posto al piano terra, cat. C/6, cl.2, Consistenza 20 mq. R.C. €. 41,32 facente parte dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale**;
 - **Sub 4 – Unità abitativa** posto al piano primo, cat. A/2, cl.4, Consistenza 5 vani R.C. €. 284,05 per tutto il piano primo (mansardato) dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale**;

INTRODUZIONE

L’Ill.mo Giudice Istruttore dell’Esecuzione Dott.ssa Sara Marzialetti con provvedimento del 15 maggio 2019 (notifica per PEC ricevuta in data 31-05-2019) nominava il sottoscritto Ing. Peppino Buono (nato a Banzi PZ il 10/10/1969, e residente in Porto Sant’Elpidio alla via Umberto I° n. 263, c.f. BNU PPN 69R10 A612L, regolarmente iscritto all’Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A272) Consulente Tecnico d’Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.267/2011 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l’incarico con giuramento per via telematica in data 6-06-2019. Il Giudice dell’Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico: dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all’art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei,

provvedere a

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.....omissis

2. Sommaria descrizione del bene.....omissis

3. Indicare per costruzioni ante 2 settembre 1967 la data di inizio ...omissis

4. Accertare, per costruzioni successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza e concessione ediliziaregolarità urbanistica ecc.....omissis

5. *Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.....omissis*
6. *Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali,.....eseguire eventuali aggiornamenti se necessarioomissis*
7. *Appurare se all’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi.....omissis*
8. *Verificare l’esatta provenienza degli immobili mediante ricostruzione delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento..... omissis*
9. *Determinare il valore degli immobili.....omissis*
10. *Formare lotti per gruppi omogenei....omissis*
11. *Accertare lo stato di possesso del bene...omissis*
12. *Accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*
13. *Allegare le planimetrie degli immobili e documentazione fotografica ...omissis*
14. *Depositare una separata e succinta descrizione del lotto...omissis*
15. *Allegare una versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personaliomissis*
16. *Allegare la chek list dei principali controlli effettuati.....omissis*

SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

A seguito dell’incarico ricevuto Il sottoscritto effettuava i dovuti controlli preliminari, verificava la completezza dei documenti di cui all’art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, e riscontrando quanto segue:

1. Visure ipocatastali depositate in data 7-6-2012 dal creditore precedente, risalenti ad atto di acquisto antecedente all’atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni) ed in cui risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)
2. Non risultano depositati i Certificati di stato civile dell’esecutato, stato di famiglia, né il certificato di matrimonio con annotazioni a margine in merito al quale il CTU provvedeva all’acquisizione presso i Comuni di e (vedi All.n.1 e n. 2) e dai quali risulta che:
 - è coniugato in regime di separazione dei beni ed è residente in Comune di ;

Contemporaneamente procedeva ai dovuti accertamenti : in data 25-11-2019 faceva richiesta di certificato di destinazione urbanistica il cui rilascio è avvenuto in data 2-12-2019 (All. 3), e nel contempo richiedeva e ritirava copia degli atti amministrativi al Comune di , (vedi All. n. 4); in data 30 e 31 luglio 2019 richiedeva agli Uffici competenti dell’U.T.E. di Fermo la situazione catastale, effettuava visure e visure storiche per gli

immobili, nonché acquisiva le planimetrie (vedi All. n. 6), visionava i certificati del CCRRRI di Fermo al fine di accertare l’eventuale esistenza di formalità a carico degli immobili successive alla data del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già agli atti nel fascicolo della procedura esecutiva in oggetto; in data 04 luglio 2019 conferiva con il referente Ufficio Tecnico-Sezione Urbanistica del Comune , Arch. , ed acquisiva la documentazione delle pratiche edilizie da questi rintracciate (vedi All. n. 4), illustrate nel seguito della relazione, relative ai beni oggetto della presente ai fini della storia urbanistica dello stesso e di quanto altro utile ai fini dell’incarico ricevuto;

In data 2-08-2019, di concerto con dell’ IVG, si effettuava un Primo accesso al quale era altresì presente il sig. che firmava il verbale redatto dal custode; il sottoscritto in tale data e nei giorni successivi provvedeva alla rilevazione dello stato dei luoghi con rilievi fotografici e geometrico dimensionali ed all’accertamento dello stato di conservazione dei beni interessati, siti nel Comune di o, in parte in via ed in parte in . Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, il sottoscritto redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.

CONFORMITA’ CON IL PIGNORAMENTO

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso e con l’attuale descrizione al NCEU.

CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI E STATO DEI LUOGHI

La presente relazione fa riferimento a due distinti edifici che, a fini esemplificativi, identificheremo come Immobile A ed Immobile B

IMMOBILE N. 1

L’immobile di via è complessivamente composto da tre piani sottostrada e quattro piani fuori terra oltre al lastrico solare (sottotetto);

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia riguardano n. 2 garage ubicati al piano terzo sotto strada distinti ai sub 41 e 47 di piena proprietà oltre a quota parte del lastrico solare (sottotetto) al sub. 32;

Dall’origine della edificazione e fino ad oggi l’intero edificio è stato oggetto di innumerevoli pratiche urbanistiche conservate in archivio senza un ordine preciso; molti documenti di interesse sono conservati su supporto cartaceo realizzato con stampa ad aghi quindi oggi poco leggibile e, talvolta, privati di porzione della documentazione necessaria alla esaustiva e completa comprensione.

Tra le pratiche di interesse ai fini della presente perizia, dobbiamo far riferimento a:

- **“NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - Pratica N.** del aprile **1964** in quando è la prima pratica di riferimento della edificazione, rilasciata dal Comune di alla Sig.ra ;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.** Posizione n (Condono riferito alla L. n. 47 del 1985 e **rilasciate al Sig. in data 29 ottobre 1999** per la parte relativa ai garage del piano terzo sotto strada, di cui al Sub 47, oltre ad altri interventi;
- **N. 3 Segnalazioni Certificate di Inizio Attività** (tutte richieste dal Sig.) rispettivamente del 24 giugno, 23 settembre e 23 dicembre TUTTE dell’anno 2016 per la parte relativa al lastrico solare.
- **Comunicazione di fine lavori** del 25 marzo 2017

Per il Piano Terzo sotto strada, dove sono ubicati **i due garage** oggetto della presente perizia, ed in particolare per uno dei due garage occorre **fare riferimento al condono definito con la “Concessione Edilizia in Sanatoria n. _____” rilasciata in data _____.**

Per il **lastrico solare** occorre **riferirsi alla pratica iniziale e le successive varianti** fino alla SCIA del 23 dicembre 2016.

Oggi urbanisticamente il Piano Quarto è un sottotetto regolarmente assentito ma parzialmente non utilizzabile e non accessibile tranne che per una marginale porzione perimetrale ai tre lati del vano scala avente larghezza variabile delle dimensioni di 1,50 ml. circa, all’interno del quale sono inseriti i serbatoi di acqua potabile a servizio immobile.

Catastalmente oggi, a parere dello scrivente, correttamente il Piano sottotetto conserva la destinazione di lastrico e non quale sottotetto ma, nella determinazione del valore, occorrerà tener conto delle innumerevoli difficoltà di un eventuale sopraelevazione dell’immobile dovuti alla tipologia ed all’epoca costruttiva della struttura del fabbricato nonché ai carichi attualmente insistenti ed alle vigenti normative sismiche ed urbanistiche.

In definitiva, dalla datazione dell’immobile (ante 1 settembre del 1967) e dalla documentazione riscontrata presso gli archivi degli uffici Comunali è possibile dichiarare l’immobile regolarmente assentito nell’ingombro e destinazione fuori terra ma sarà comunque necessario eseguire un intervento edilizio che tenga conto anche dell’allineamento della destinazione catastale alla destinazione edilizia ed alla reale distribuzione in cui risultano le varie porzioni di fabbricato del piano sotto strada che anche per opere di completamento e modifica.

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell’immobile presenta delle difformità anche per opere mancanti (pareti divisorie con altre unità confinanti) e per la presenza di un accesso pedonale invece che carrabile per il sub. 47 così come dichiarato invece catastalmente ed opere comuni (impianto elettrico) che saranno determinate e scorporate dal valore;

Risulta altresì una leggera rotazione antioraria dei garage dove è ubicato il Sub. 41 in direzione della proprietà

Opere di modifica e completamento che riguardano entrambi i garage consistono in:

- sezionamento delle linee elettriche di alimentazione degli impianti esistenti delle due unità oggetto della presente perizia poiché comuni a contatore intestato ad altro soggetto;
- realizzazione di muri divisorii necessari per il materiale frazionamento e compartimentazione delle unità oggetto di perizia dalle restanti unità di altra proprietà;
- modificare la porta di accesso al sub. 47 oggi in ferro che ne consente l’esclusivo accesso pedonale e diversa da quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Pertanto, nella determinazione del valore di stima si terrà conto:

Per il sub. 41, dei costi per realizzare la parete divisoria con il sub. 40 (di altra proprietà) valutata nella misura del 50 % del complessivo quantificati in €. 750,00 oltre a competenze e spese tecniche e diritti comunali di specifica competenza per un totale complessivo che si stima in €. 1.500,00.

SI PRECISA CHE PER LA EDIFICAZIONE DEI GARAGE AL PIANO TERZO SOTTOSTRADA DOVE E’ ALTRESI’ UBICATO IL SUB. 41 E’ STATO RICHiesto IL VINCOLO PERTINENZAILE RELATIVO ALLA LEGGE 122 DEL 24 MARZO 1989. PERTANTO IN FASE DI EVENTUALE ASSEGNAZIONE, qualora fosse possibile, SARA’ NECESSARIO CONCORDARE CON IL COMUNE DI MONTEGRANARO L’EVENTUALE SVINCOLO PERTINENZIALE.

Per il sub. 47 dei costi per realizzare l’accesso carrabile per €. 2.500,00 conteggiate in toto, dei costi per realizzare la parete divisoria con il sub. 39 di altra proprietà nella misura del 50 % quantificata in €. 600,00, dei costi per realizzare la parete divisoria con il sub. 48 di altra proprietà nella misura del 50 % quantificata in €. 800,00, oltre a competenze e spese tecniche e diritti comunali di specifica competenza per un totale complessivo che si stima in €. 4.200,00.

Il costo complessivo stimato per la realizzazione delle opere come sopra indicate ammonta rispettivamente a:

- €. 1.500,00 per il sub. 41 salvi i maggiori oneri di svincolo pertinenziale;
- €. 4.200,00 per il sub. 47.

che andranno, per le quote di competenza, detratti dal valore di stima degli immobili

Si precisa altresì che le difformità eseguite diversamente dal titolo abilitativo/amministrativo posseduto potranno essere sanate in fase di assegnazione e decreto di trasferimento nella procedura esecutiva ai sensi e per gli effetti dell’art.34 e 36 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni ed in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, poiché nel caso di sanabilità degli abusi, l’aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, con deposito della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall’emissione del decreto di trasferimento e dai successivi interventi legislativi, concordando, congiuntamente al tecnico comunale, le richieste e la documentazione opportuna che andrà presentata a corredo della pratica di sanatoria.

IMMOBILE N. 2

L’edificio colonico ubicato all’interno della corte privata sita in Comune di in Contrada risulta edificato a seguito del “Nulla Osta” rilasciato dal Comune di in data 12 giugno 1956 come da autorizzazione che si allega; Si precisa che presso gli archivi dell’Ufficio Tecnico del Comune di non è stato ritrovato il progetto originario di edificazione ma il solo rilascio del Nulla Osta.

In data 19 luglio 1957 viene rilasciata dal Comune di l’Autorizzazione di Abitabilità” e viene dichiarato l’edificio composto da tre camere, cucina e servizio igienico al Piano Primo mentre al Piano Terra vengono individuati 4 locali composti da stalla, capanno e magazzino (Allegato n. 5).

In data 29 aprile 2000 con D.I.A. (N. 354/2000) a firma dell’Ing di Ancona è stata richiesta l’installazione di impianti tecnologici riguardanti un deposito GPL con serbatoio verticale completamente interrato che sopperiva alla mancanza della rete del Gas nell’edificio: Oggi è presente l’impianto di riscaldamento formato da corpi radianti in ghisa mentre, secondo le indicazioni della proprietà, il serbatoio GPL seppur presente risulta ad oggi dismesso.

In data 17 settembre 2007 l’edificio è stato oggetto di D.I.A (N. 467/2007) a firma dell’Arch. di Montegranaro, con la quale si prevedeva la impermeabilizzazione e la sostituzione delle tegole ed un ripristino e tinteggiatura degli intonaci; Nel progetto rappresentativo dell’immobile si riscontra:

- un magazzino al Piano Terra per porzione dell’intero ingombro del fabbricato;
- un garage al Piano Terra per la restante porzione;
- un corpo accessorio completamente autonomo esterno all’area di sedime dell’edificio principale che insiste sulla stessa corte ed adibito a magazzino;
- una unità abitativa che occupa tutto il Piano Primo dell’edificio principale con accesso esclusivamente dalla scala esterna sulla stessa corte privata,

Pertanto, dalla datazione dell’immobile (ante 1 settembre del 1967) e dalla documentazione riscontrata presso gli archivi degli uffici Comunali è possibile dichiarare **gli immobili** come di seguito elencati:

- **Sub 2 - Deposito** posto al piano terra, cat. C/2, cl.2, Consistenza 57 mq. R.C. €. 117,75 formato da una porzione facente parte dell’immobile principale e da un accessorio indiretto non comunicante ubicato all’interno della stessa corte privata **per i diritti di 1/4 del totale;**
- **Sub 3 - Garage** posto al piano terra, cat. C/6, cl.2, Consistenza 20 mq. R.C. €. 41,32 facente parte dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale;**
- **Sub 4 – Unità abitativa** posto al piano primo, cat. A/2, cl.4, Consistenza 5 vani R.C. €. 284,05 per tutto il piano primo (mansardato) dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale;**

e risultano regolarmente assentiti.

Corrispondenza dati catastali;

Le proprietà dell’esecutato individuati negli **immobili individuati al punto A** saranno oggetto di **tre distinte valutazioni** poiché, tenendo conto di quanto già precisato, sono tre unità immobiliari completamente autonome ed indipendenti e quindi autonomamente cedibili, pertanto saranno creati tre distinti lotti mentre **l’immobile B è costituito da un unico fabbricato** composto da tre diversi subalterni direttamente collegate ed interconnesse tra loro che rendono necessaria una unica e complessiva valutazione come unico sarà il lotto. Sarà infine individuato un unico valore per l’appezzamento di terreno agricolo sul quale sono stati pignorati i diritti di proprietà del sig. .

IMMOBILE N. 1

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari ubicate in al civico 180 del Comune di ed identificati al NCEU al Fg. della p.lla 333 rispettivamente al subalterno:

- **41 Garage** posto al piano terzo sotto strada è conforme nella sagoma di ingombro (seppur leggermente ruotata) ma, come già precisato, sarà necessario realizzare le opere relative al paramento murario ad Ovest affinché il suddetto locale venga isolato dal locale in adiacenza identificato al sub. 40 e di un’altra proprietà;
- **47 Garage** posto al piano terzo sotto strada è conforme nella sagoma di ingombro ma, come già precisato, sarà necessario realizzare le opere relative ai paramenti murari ad Est ed ad Ovest affinché il suddetto locale venga isolato dai locali in adiacenza rispettivamente ad ovest con il sub. 48 e ad est

con il sub. 39 entrambi di altra proprietà ed inoltre dovrà essere sostituita l’attuale porta di accesso in ferro avente larghezza pari a cm.128 con una diversa porta di maggiore ampiezza per consentirne l’utilizzo come garage secondo la destinazione d’uso previsto nell’elaborato catastale;

- **32 Lastrico solare** posto al piano quarto oggetto di un recente intervento di manutenzione per la realizzazione di una struttura portante in ferro e copertura in lamiera isolata per evitare i fenomeni infiltrativi. Il suddetto intervento risulta difatti concluso ritenendo lo scrivente che il lastrico potrebbe in questa sede conservare la suindicata destinazione a lastrico solare.

Il lastrico solare è conforme alla documentazione depositata agli atti presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno fatta eccezione di quanto già precisato.

IMMOBILE N. 2

Lo stato dei luoghi dell’immobile ubicato in Contrada Santa Maria ed identificato al NCEU al Fg. 28 p.la 27 ai subalterni:

- **2 Deposito** posto al piano terra, cat. C/2, cl.2, Consistenza 57 mq. R.C. €. 117,75 formato da una porzione facente parte dell’immobile principale e da un accessorio indiretto non comunicante ubicato all’interno della stessa corte privata **per i diritti di 1/4 del totale;**
- **3 Garage** posto al piano terra, cat. C/6, cl.2, Consistenza 20 mq. R.C. €. 41,32 facente parte dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale;**
- **4 Unità abitativa** posto al piano primo, cat. A/2, cl.4, Consistenza 5 vani R.C. €. 284,05 per tutto il piano primo (mansardato) dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale;**

è conforme alla documentazione depositata agli atti presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno e non necessita di alcuna variazione catastale e/o urbanistica.

Le visure catastali e le planimetrie catastali depositate presso l’ufficio del Territorio di Ascoli Piceno rispettivamente degli immobili al fabbricato A e al fabbricato B sono di seguito rappresentate:

- Fg. p.la 333 sub 41 “ **Garage** “

- Fg. 16 p.la 333 sub 47 “ **Garage** “

- Fg. 28 p.la 27

- **sub 2 “ Magazzino “; sub 3 “ Garage “ e sub 4 “ Abitazione di tipo civile“**

Al Fg. p.lla 27 sub. 1, che costituisce la corte urbana del fabbricato (BCNC a tutti i subb.) recintata con muro in c.c.a. paletti in ferro e rete ma priva di cancelli.

Le dimensioni in pianta della corte comune sono pari a circa 820,00 mq..

Le caratteristiche dimensionali e grafiche rappresentane nelle allegate planimetrie e i dati riportati sulle visure catastali, tenendo debito conto delle precedenti rilevazioni e della necessità di opere di completamento e variazione, fanno comunque affermare la rispondenza degli immobili agli elaborati depositati presso gli uffici del catasto

ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Gli **immobili oggetto del pignoramento** oggi risultano essere composti da:

PORZIONE A :

- Fg. della p.lla 333 al subalterno 41 - **Garage** –avente le dimensioni interne pari a ml. 2,55 circa di larghezza per 6,15 ml. di profondità ed altezza di interpiano pari a 2,40 ml., risulta conforme urbanisticamente, ma, come già precisato oltre alla leggera rotazione, sarà necessario realizzare le opere relative al paramento murario ad Ovest affinché il suddetto locale venga isolato dal locale in adiacenza identificato al sub. 40 e di un’altra proprietà oltre ad altre ulteriori opere accessorie;

- confini : **corte privata** (Fg. p.lla 333 sub. 51) BCNC a tutti i subb del Fg. 16 p.lla 333, piena proprietà nato a MACERATA (MC) il 06/02/1976 C.F. (Fg. 16 p.lla 333 sub. 39), salvo altri.

PORZIONE B :

-Garage ubicato al piano terzo sotto strada **di proprietà Cicchini Emanuele identificata al N.C.E.U.:**

- Fg. della p.lla 333 subalterno 47 delle dimensioni interne pari a ml. 4,00 circa di larghezza per 7,10 ml. di profondità ed avente altezza di interpiano al grezzo del pavimento pari a 2,77 ml.; il locale risulta individuato urbanisticamente ed è conforme nella sagoma allo stato assentito ma, come già precisato, sarà necessario realizzare le opere relative ai paramenti murari ad Est ed ad Ovest affinché lo stesso locale venga isolato e materialmente frazionato dalle restanti porzioni di altra proprietà quali locali in adiacenza rispettivamente ad ovest con il sub. 48 e ad est con il sub. 39 sarà

necessario pertanto presentare la relativa pratica urbanistica da concordare con il Comune di per la definizione urbanistica dall’attuale magazzino / garage; dovrà, inoltre, essere sostituita l’attuale porta di accesso in ferro avente larghezza parti a cm.128 solo pedonale con una diversa porta di maggiore con caratteristiche carrabili e di ampiezza adeguata per allineare la planimetria urbanistica alla destinazione catastale e consentirne l’utilizzo come garage;

- confini : **corte privata** (Fg. p.la 333 sub. 51) BCNC a tutti i subb del Fg. p.la 333, proprietà **C** (Fg. 16 p.la 333 sub. 39) e proprietà (Fg. p.la 333 sub. 48), salvo altri.

PORZIONE C :

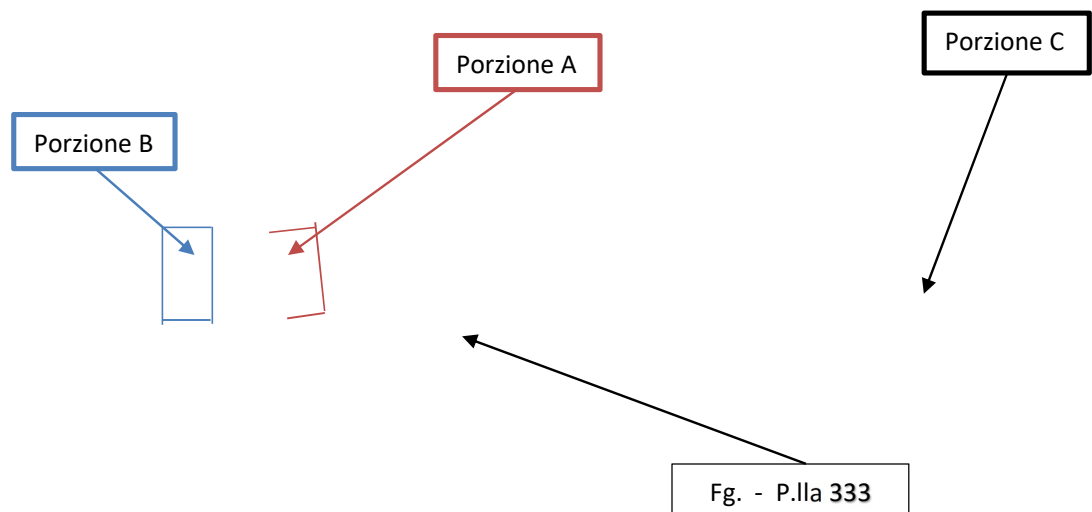
Diritti pari a 13/60 su Fg. della p.la 333 subalterno 32 - **Lastrico solare –complanare alla sagoma dell’edificio principale** che ne occupa l’intera impronta dei piani sottostanti.

Il lastrico solare è ubicato in Comune: Montegranaro – via n. - distinto al NCEU al **fg. , partic. 333 sub 32**, P. 4, cat. F/5, consistenza 155 mq avente dimensione massima in larghezza pari a ml. 14,80 circa di lunghezza pari a circa 12,70 ml. come già precisato, è stato richiesto ed eseguito un intervento di realizzazione di una copertura rendendo allo stato attuale locale al Piano attico in parte e per la restante parte un sottotetto non accessibile ma che ne conserva la destinazione d’uso previsto nell’elaborato catastale.

Allo stato attuale il Piano Quarto, regolarmente assentito, è un sottotetto non utilizzabile e non accessibile tranne che una marginale porzione perimetrale ai tre lati del vano scala avente larghezza variabile delle dimensioni di 1,50 ml. circa, all’interno del quale sono inseriti i serbatoi di acqua potabile a servizio dell’immobile conservando il proprio stato di lastrico con valutazione autonoma.

- confini : Abitazione di tipo civile proprietà (Fg. p.la 333 sub. 31) e Vano scala proprietà BCNC a tutti i subb (Fg. p.la 333 sub. 51), salvo altri.

1



PORZIONE D :

Diritti pari a 1/4 su Fg. p.lla 27:

- **sub. 1 Corte privata delle dimensioni di circa**
- **sub. 2 - Deposito** al piano terra formato da due porzioni di cui:
 - capanno / ripostiglio completamente autonomo rispetto all’edificio principale avente le dimensioni in pianta pari a 3,40 ml. x 2,85 ml. di altezza pari a 2,10 ml.;
- **sub. 3 Garage** posto al piano terra, cat. C/6, cl.2, Consistenza 20 mq. R.C. €. 41,32 facente parte dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale;**
- **sub. 4 Unità abitativa** posto al piano primo, cat. A/2, cl.4, Consistenza 5 vani R.C. €. 284,05 per tutto il piano primo (mansardato) dell’immobile principale **per i diritti di 1/4 del totale;**

è conforme alla documentazione depositata agli atti presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno .

PORZIONE E :

Appezamenti di terreno agricolo di comproprietà al Sig. siti;

- Comune : - Località: -C.da - distinti al Catasto Terreni al **fg. , partic. 28**, Qualità seminativo arboreo, cl 3 superficie, 0 ha 87 are 70 ca, R.A. R.D. €. 47,56 R.A. €. 36,23;
confini :
 - stessa proprietà (Catasto Terreni Fg. p.lla 27 e 73);
 - proprietà individuata al Fg. p.lla 75 dei Sig.ri nato a (AP) il 24/03/1945 C.F: per i diritti di ½ congiuntamente a nata a (AP) il 23/11/1947 C.F: per i restanti diritti di ½, strada interpodereale alla posizione () di collegamento tra la S.P. 72 e via Contrada (periferia Sud. Ovest di), salvo altri.
- Comune : - Località: - C.da - distinto al Catasto Terreni al **fg. , partic. 29**, Qualità seminativo arboreo, cl 3 superficie, 0 ha 3 are 30 ca, R.A. R.D. €. 1,79 R.A. €. 1,36;
confini :
 - stessa proprietà (Catasto Terreni Fg. p.lla 30);
 - proprietà nata a (AP) il 20/01/1948 C.F. e nato a (AP) il 01/03/1939 C.F. - Catasto Terreni Fg. p.lla 136, salvo altri.
- Comune : - Località: - C.da - distinto al Catasto Terreni al **fg. , partic. 30**, Qualità seminativo arboreo, cl 2 superficie, 1 ha 19 are 60 ca, R.A. R.D. €. 71,03 R.A. €. 58,68;
confini :
 - stessa proprietà (Catasto Terreni Fg. 28 p.lla 73);
 - proprietà nata a (AP) il 01/01/1960 C.F. e O nato a (MC) il 04/09/1956 C.F. - Catasto Terreni Fg. p.lle 213 e 214;
 - proprietà nata a (MC) il 14/03/ C.F. - Catasto Terreni Fg. p.lla 76;
 - proprietà nata a (AP) il 20/01/1948 C.F. e nato a (AP) il 01/03/1939 C.F. - Catasto Terreni Fg. p.lla 136, salvo altri.

- Comune : - Località: - C.da - distinto al Catasto Terreni al **fg. , partic. 73**, Qualità seminativo arboreo, cl 2 superficie, 1 ha 38 are 90 ca, R.A. R.D. €. 82,50 R.A. €. 68,15;

confini :

- stessa proprietà (Catasto Terreni Fg. p.lle 28, 30 e 75);

- proprietà nato a (AP) il 24/03/1945 C.F. e nata a (AP) il 23/11/1947 C.F. - Catasto Terreni Fg. 28 p.lla 34, salvo altri.

•

Per un totale complessivo di 2 ha 00 are 60 ca e quindi per un totale di 20.060 mq.

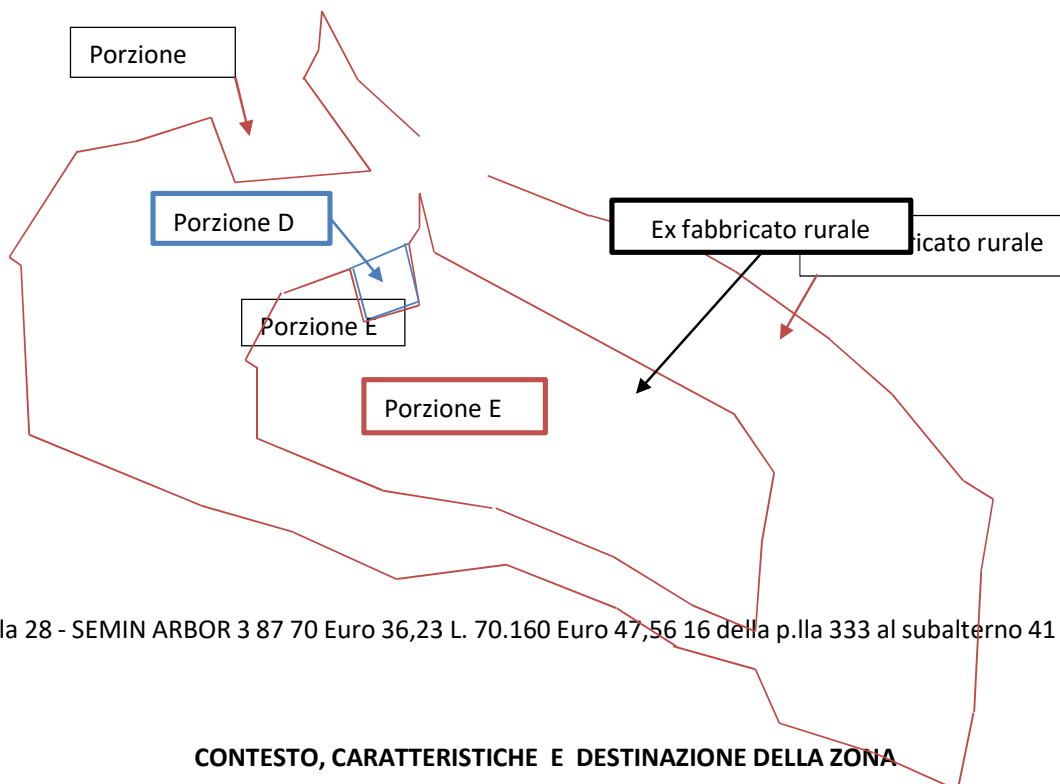


Fig. p.lla 28 - SEMIN ARBOR 3 87 70 Euro 36,23 L. 70.160 Euro 47,56 16 della p.lla 333 al subalterno 41 - **Garage**

CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

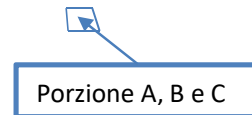
I beni oggetto della presente perizia sono situati:

- le porzioni A, B e C in area urbana alla periferia Nord - Est –del Comune di , in linea d’aria, distano dal centro cittadino per circa 1250 m. mentre la distanza in linea d’aria dalla costa marchigiana di Porto Sant’Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. ‘

- le porzioni D ed E sono ubicate in area agricola extraurbana nelle campagne marchigiane sul versante Sud-Ovest del Comune di , in linea d’aria, distano dal centro cittadino per circa 3,00 Km. mentre la distanza in linea d’aria dalla costa marchigiana di Porto Sant’Elpidio / Fermo è pari a circa 14 Km.
-

Nei pressi dell’immobile è ubicato il Casale (luogo di soggiorno vacanza) e poco più distante più a sud-ovest è localizzata Villa (in Comune di)

In dettaglio



Gli immobili in oggetto si raggiungono percorrendo la via C.da (direzione da direzione Sud-Ovest).

La posizione strategica dell’immobile (tra i monti ed il mare) ne rende appetibile l’acquisto.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI FABBRICATI, DELL’AREA DI INSISTENZA DELL’IMMOBILE E DEI TERRENI

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono ubicate in parte nella periferia Est del Comune di e per la restante parte in area agricola a Sud Ovest del territorio di .

PORZIONE A

Il Garage oggetto della porzione A fa parte di una struttura realizzata in c.c.a. con muri e pilastri mentre il solaio è del tipo a pedralles: Le caratteristiche dimensionali delle dimensioni interne sono pari a ml. 2,55 circa di larghezza per 6,15 ml. di profondità ed altezza di interpiano pari a 2,40 ml.

PORZIONE B :

Il Garage/magazzino oggetto della porzione B fa parte di un struttura mista in muratura e c.c.a. realizzata senza autorizzazioni e successivamente condonata ma oggi presente differenze tra lo stato assentito la destinazione catastale e lo stato realizzazione. Le dimensioni interne sono pari a ml. 4,00 circa di larghezza

PORZIONE C :

Il lastrico solare fa parte del più ampio edificio ubicato in via . Le dimensioni di massima in larghezza sono di 14,80 ml. per 12,70 ml. Attualmente il lastrico è un sottotetto solo parzialmente accessibile. Con struttura di calpestio in latero cemento e struttura di copertura realizzata con travi in ferro e pannello sandwich.

PORZIONE D :

La porzione D è costituita da un fabbricato da cielo a terra inserito in un’ampia corte privata in area agricola del Comune di dove insiste altresì un piccolo accessorio destinato a magazzino. Il fabbricato si sviluppa su un impianto planimetrico regolare di forma rettangolare di forma regolare. Le strutture verticali sono realizzate in muratura portante mentre i solai sono in latero cemento eseguiti in opera. Il fabbricato si presenta con edificazione essenziale sia per le opere strutturali che di finitura e pertanto non presenta particolare pregio.

L’area di massimo ingombro in pianta è a forma quadrangolare di lato pari a circa 9,00 ml.

Gli impianti elettrico e termo-idrico-sanitario sono esistenti e risalgono a più epoche con materiali di diversa fattura e talvolta anche fuori traccia; per adeguare l’impianto alle attuali normative è necessaria la rivisitazione ed il parziale rifacimento con i materiali e le tecnologie attuali.

La copertura è di tipo a capanna realizzata con struttura portante in latero cemento e finitura a tegola-coppo.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in pvc dotati di vetro camera di colore bianco.

Le grondaie e discendenti sono in lamiera preverniciata.

Le condotte delle acque bianche e reflue sono adeguatamente collegate all’impianto privato. Lo smaltimento delle acque reflue avviene su fossa imhoff.

Relativamente alla statica generale non sono presenti cedimenti e instabilità di sorta del fabbricato oggetto della presente perizia tranne che in copertura dove è evidenziata una carenza strutturale del cordolo. L’impianto strutturale resta idoneo all’uso e di buone caratteristiche.

Lo stato generale di conservazione e di manutenzione del fabbricato preso in esame, tenuto conto dell’epoca di costruzione dei parziali interventi di ristrutturazione e delle destinazioni d’uso, può ritenersi discreto.

PORZIONE E :

L’Apezzamenti di terreno agricolo è ubicato nell’area Sud – Ovest del Comune di in Località C.da . L’andamento piano - altimetrico è pressoché pianeggiante con un’ottima esposizione a sud – est e di ottima fertilità. L’apezzamento di terreno si trova in un tessuto agricolo extraurbano in zona sud ovest rispetto al centro urbano di . L’apezzamento di terreno ha forma rettangolare con le dimensioni di circa 320 ml. x 120 ml., composto dalle particelle 28, 29, 30 e 73 del Fg. 27 e con un’estensione complessiva di 3 ha 49 are 50 ca e quindi per un totale di 34.950 mq.

DESCRIZIONE SPECIFICA DELLA PORZIONE D

CASA DA CIELO A TERRA COMPOSTA DA UNITA’:

Garage e Magazzino entrambi al Piano Terra del- foglio , part. 27 sub. 2 e 3.

Unità abitativa identificata al NCEU al Fg. part. 27 sub 3 si eleva per tutto il piano prima alla quale si accede dalla corte esterna per il tramite di una scala esterna; L’unità abitativa si compone di un ingresso su tettoia. zona Soggiorno – Cucina un bagno e tre camere da letto, il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 83,00 mq. circa.

Finiture: l’unità abitativa presenta una pavimentazione in marmettoni granigliati in marmo tipico degli anni 70, le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiatura. Le finestre sono a vetrocamera su telai in PVC di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato. L’altezza utile interna risulta variabile da un minimo di cm 276 ad un massimo di cm 398.

Gli impianti tecnologici: l’impianto di riscaldamento ed idrosanitario sono alimentati da impianto a GPL con bombolone esterno ormai in disuso, l’impianto elettrico risalente in parte all’epoca di realizzazione e per le restanti parti in epoche successive è funzionante e dotato di contatore dedicato. Lo stato di conservazione e manutenzione può ritenersi discreto.

Il magazzino alla p.III sub. 2 avente superficie utile lorda di 67,00 mq. circa è composto da due vani, un bagno ed un disimpegno tutto risulta intonacato e pavimentato con accesso diretto dalla corte esterna e dal garage. Le finiture sia interne che esterne del magazzino sono buone.

Il garage alla p.III sub. 3 è dotato di unico accesso esterno sia carrabile che pedonale privo di infisso con accesso diretto dalla corte. L’immobile si presenta privo di pavimento e con finitura a battuto di cemento in precarie condizioni così come pure l’intonaco; il garage è dotato di impianto elettrico; la superficie utile lorda

complessiva è pari a 25,00 mq.circa, l’altezza interna di interpiano pari a cm. 310 circa che andrà comunque definita con la realizzazione della pavimentazione.

Lo stato di conservazione è discreto.

LA CONSISTENZA IMMOBILI EDIFICATI

La consistenza, rilevata con il metodo della rilevazione geometrica dal sottoscritto C.T.U. risulta:

1. **Garage** al PIANO TERZO SOTTOSTRADA, al foglio , particella 333, sub. 41 Cat. C/6, il tutto per una superficie lorda commerciale di circa 20,00 mq DESTINATA A GARAGE
2. **Garage** al PIANO TERZO SOTTOSTRADA, al foglio , particella 333, sub. 47 Cat. C/6, il tutto per una superficie lorda commerciale di circa 33,00 mq DESTINATA A GARAGE
3. **Lastrico Solare** al PIANO QUARTO, al foglio , particella 333, sub. 32 Cat. F/5, il tutto per una superficie lorda commerciale di circa 33,00 mq DESTINATA A SOTTOTETTO
4. **CASA DA CIELO A TERRA COMPOSTA DA GARAGE, MAGAZZINO ED APPARTAMENTO CON CORTE PERTINENZIALE** che si eleva per il piano terra ed il piano primo al foglio 28, particella 27 con il:
 - sub. 1 corte privata;
 - sub 2 magazzino;
 - sub 3 garage;
 - sub 4 appartamento;
5. Inoltre è stata verificata la consistenza dei terreni agricoli ed in particolare al punto.
 - Fg. p.lla 28 seminativo arboreo di 8.770 mq;
 - Fg. p.lla 29 seminativo arboreo di 330 mq;
 - Fg p.lla 30 seminativo arboreo di 11.960 mq;
 - Fg. p.lla 73 seminativo arboreo di 13.890 mq;

Confini:

Fg. p.lle 75, 34, 102, 214 e 76,

Fg. p.lle 55 e 308

strada su Fg. , salvi altri.

3. & 4. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO

STORIA DELL'IMMOBILE

IMMOBILE N. 1 – via

L’epoca di realizzazione del fabbricato principale oggetto della presente perizia con la quale risulta edificato la porzione di immobile principale risale al 1964 con la Pratica n. richiesta dalla Sig.ra a, quindi precedente al settembre del 1967. In data 30 dicembre 1967 veniva rilasciata l’Autorizzazione di Abitabilità Sull’immobile si sono susseguiti una serie di ulteriori pratiche edilizie anche in sanatoria che ne hanno modificato l’assetto originario.

Le pratiche di interesse per la presente perizia ed a cui faremo riferimento sono:

- Condono edilizio Pratica n. del 22/03/1986 prot. n. 3491 e Pratica n. 108 Con il quale sono stati tra l’altro sanati i locali al Piano Terzo sottostrada garage ed in particolare il Fg. p.la 333 sub. 47 categoria C/6 Garage che veniva rilasciata in data 29 ottobre 1999.

Si precisa che oggi, come già detto, il sub. 47 non risulta materialmente frazionato e per il quale occorrerà presentare una pratica urbanistica con lavori da completare.

- Pratica edilizia Prot. N. del 5/12/1991 Pratica n. 266/92 “CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA’ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA” (Legge 28 gennaio 1977 n. 10) per la realizzazione di garage al PS3 (vincolati in base alla Legge n. 122 del 24/03/1989) oltre ad ulteriori lavori al PS2 e per la sistemazione della rampa come risulta esaminata dalla Commissione edilizia nelle sedute del 13 e 16 nov. 1992 dove viene trascritto il visto del Comune di che ne autorizza la costruzione in base al parere favorevole della Commissione edilizia come sopra menzionata;

Rispetto agli elaborati grafici l’ampliamento del Piano Terzo Sottostrada risulta diversamente posizionato da quanto effettivamente realizzato. Si precisa altresì che il progetto tecnico e l’autorizzazione summenzionati sono stati richiesti, visionati e se ne estratta copia dalla documentazione messa a disposizione dall’Arch. depositata presso il proprio Studio.

E’ stata ritrovata anche la documentazione relativa a Collaudo Statico a firma dell’Ing.

- Pratica Edilizia D.I.A. Prot. N. del 24 giugno 2016 Pratica edilizia n. 295/2016 e Pratica Edilizia D.I.A. Prot. N. del 23 dicembre 2016 Pratica edilizia n. /2016 richiesta a nome di con la quale si è realizzata l’attuale copertura su lastrico solare; richiesta a nome di con la quale si è realizzata l’attuale copertura su lastrico solare; Si precisa che per la presente pratica è stata richiesta istanza di autorizzazione ai lavori di manutenzione straordinaria dai Sig.ri , e ; In data 26/7/2013 se ne autorizzavano i lavori a spese dei richiedenti.

IMMOBILE N. 2 – C.da

L’epoca di realizzazione del fabbricato rurale risale a data precedente al settembre del 1967.

Sono stati reperiti presso il Comune di le seguenti pratiche urbanistiche:

- Nulla Osta per la esecuzione dei lavori rilasciata in data 19 luglio 1957 al Sig. ma non erano presenti gli elaborati grafici.
- Autorizzazione di abitabilità del 19 luglio 1957;
- D.I.A Prot. N. del 4 7 2000 con la quale si richiedeva la realizzazione di deposito GPL per uso impianto termico;

3. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

E’ stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica relativamente alle aree oggetto di perizia dal quale risultano le seguenti prescrizioni del PRG:

art. 19 “Ambiti di tutela dei corsi d’acqua” (Porzione dell’area e relativamente al Fg. 28 p.la 30);

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il fabbricato di cui l’immobile oggetto della presente ricade in **ZONA E (Zona Agricola)** del PRG vigente nel Comune di , tessuto esistente ad uso prevalentemente residenziale con abitazioni preesistenti convertiti da accessori agricoli ed alloggi rurali in abitazioni residenziali, a bassa densità, caratterizzato prevalentemente da edifici a due piani.

6. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI

I dati specificati nell’atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali.

STORIA CATASTALE dei BENI

SITUAZIONE AL 31/07/2019

Per l’unità garage identificata al NCEU al Fg. p.lla 333 sub. 41 (intestata alla Ditta) è stata registrata una voltura per Donazione nel 2000.

Per l’unità garage identificata al NCEU al Fg. p.lla 333 sub. 47 (intestata alla Ditta) è stata registrata una voltura per Donazione nel 2004.

Per l’unità LASTRICO SOLARE identificato al NCEU al Fg. p.lla 333 sub. 32 (intestata alla Ditta) è stata registrata una variazione d’ufficio per RETTIFICA MU N. .

Per le unità magazzino, garage ed abitazione identificate al NCEU al Fg. p.lla 27 sub. 2, 3 e 4 (intestati alla Ditta) è stata registrata una costituzione nel 2007.

Per le unità immobiliari (terreni agricoli identificate al NCT al Fg. p.lla 28, 29, 30 e 73 (intestati alla Ditta) è stata registrato una Atto pubblico di Donazione nel 2004.

IDENTIFICAZIONE/SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalla certificazione catastale prodotta dalla scrivente l’immobile risulta ad oggi, così censito:

AI CATASTO FABBRICATI

- NCEU : Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Superficie Catastale - Rendita Indirizzo

Comune Codice :

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
	333	41	C/6 porzione U.I.U.	3	16 mq	38,84 €.

Indirizzo via

Coordinate

Intestazione ", C.F. , proprietà 1/1

CONFINI : Fg. 16 p.lle 333 sub. 49 BCNC e sub. 40, salvo altri;

Comune Codice :

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
	333	47	C/6 porzione U.I.U.	3	29 mq	70,39 €.

Indirizzo via Elpidiense Sud n. 180

Coordinate

Intestazione *Cicchini Emanuele* ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H, proprietà 1/1

CONFINI : Fg. p.lle 333 sub. 49 BCNC e sub. 39 e 48, salvo altri;

Comune Codice :

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
	333	32	F/5 porzione U.I.U.		105 mq	

Indirizzo C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'35.3"N 13°36'30.3"EIntestazione *Cicchini Emanuele* ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H, proprietà 13/60

CONFINI : Fg. 16 p.lle 333 sub. 49 BCNC e sub. 31, salvo altri;

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
28	27	2	C/2 porzione U.I.U.	2	57 mq	117,75 €.

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant’Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338
– 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'35.3"N 13°36'30.3"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.lle 27 sub. 1 BCNC e sub. 3,4, salvo altri;

.....

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
28	27	3	C/6 porzione U.I.U.	2	20 mq	41,32 €.

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'35.3"N 13°36'30.3"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.lle 27 sub. 1 BCNC e sub. 3,4, salvo altri;

.....

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Consistenza	Rendita
28	27	4	A/2 porzione U.I.U.	4	5 vani	284,05 €.

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'35.3"N 13°36'30.3"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.lle 27 sub. 1 BCNC e sub. 3,4, salvo altri;

.....

CATASTO TERRENI - NCT :

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Qualità / Cl.	Cons, Sup. Catastale	Rendita R.D.	Rendita R.A.
28	28	Semin. Arbor 3	87 are 70 ca	36,23 €.	47,56 €.

+

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant’Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338
– 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.lle 27, 75, 73 Fg. 27 p.la 308 e STRADA, salvo altri.

.....
CATASTO TERRENI - NCT :

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Qualità / Cl.	Cons, Sup. Catastale	Rendita R.D.	Rendita R.A.
28	29	Semin. Arbor 3	3 are 30 ca	1,36 €.	1,79 €.

+

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.la 30, Fg. 27 p.la 55, salvo altri.

.....
CATASTO TERRENI - NCT :

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Qualità / Cl.	Cons, Sup. Catastale	Rendita R.D.	Rendita R.A.
28	30	Semin. Arbor 2	1 ha 19 are 60 ca	58,68 €.	71,03 €.

+

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.lle 29, 73, 76, 102, 214 Fg. 27 p.la 55, salvo altri.

.....

CATASTO TERRENI - NCT :

Comune Montegranaro Codice : F522

Fg.	Part.	Qualità / Cl.	Cons, Sup. Catastale	Rendita R.D.	Rendita R.A.
28	73	Semin. Arbor 2	1 ha 38 are 90 ca	68,15 €.	82,50 €.

+

Indirizzo

C.da Santa Maria

Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E

Intestazione

Cicchini Emanuele ", C.F. CCC MNL 78P17 E783H,
proprietà 3/12

CONFINI :

Fg. 28 p.lle 29, 30, 34, 75, 102, Fg. 27 p.la 55, 308 salvo altri.

7. INSTAZIONE E COMPROPRIETA'

Alla data odierna i beni interessati dal pignoramento sono:

NCEU - Fg. 16 p.la 333 sub. 41 e 47;risultano di piena proprietà (1000/1000) per la per la quota di 1/1 ed intestati al sig. **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC), c.f. **CCC MNL 78P17 E783H****NCEU - Fg. 16 p.la 333 sub. 32, 41 e 47;**risultano per la quota di 13/60 intestati al sig. **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC), c.f. **CCC MNL 78P17 E783H****NCEU - Fg. 28 p.la 27 sub. 2, 3 e 4;**risultano per la quota di 3/12 intestati al sig. **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC), c.f. **CCC MNL 78P17 E783H****NCT – Fg. 28 p.lle 28 – 29 – 30 e 73**risultano per la quota di 3/12 intestati al sig. **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC), c.f. **CCC MNL 78P17 E783H**

8. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI ai debitori

LOTTO N. 1

Il beni **individuato al NCEU - Fg. 16 p.lla 333 sub. 41 come sopra descritto** risulta di piena proprietà (1000/1000) di

- **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC il 17/09/1978, c.f. **CCC MNL 78P17 E783H**:

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DONAZIONE**, a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 128480/14111 del 10-01-2000, trascritto a Fermo in data 7-02-2000 -Reg. Part. 583 - con il quale La Sig.ra Toscani Teresa donava al nipote sig. Cicchini Emanuele (coniugato in regime di separazione dei beni) il suddetto bene;

La provenienza del bene in proprietà alla Sig,ra Toscani Teresa nata a Sant’Elpidio a Mare il 3 agosto 1912 avviene con:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Adriano IACOPINI, rep n. 19154/1519 del 06-03-1964, trascritto a Fermo in data 20-03-1964 -Reg. Part. 1114 con il quale la Sig.ra Toscani acquista il terreno identificato al Fg. 16 per le particelle 333 e 334 rispettivamente di 630 mq e 370 mq,
- **–DENUNCIA DI COSTITUZIONE - Sulla suddetta area viene costruito un fabbricato costituito da più unità immobiliari. Tutte le proprietà sono intestate alla Sig.ra Toscani Teresa già a partire dal 30/06/1987 (impianto meccanizzato).**
- **DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE n°. 2854** del 27/03/1980 nella quale vengono soppresse le unità immobiliari create in costituzione per creare i nuovi identificativi (Fg. 16 P.lla 333 Sub. 11, 12, 13, 14).
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. 59561** del 29/10/1994 in atti in data 05/01/1995 nella quale vengono soppresse le originarie particelle 333 e 334 per dar vita alla particella 333 di 1.000,00 mq.
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. 654** del 03/03/1995 in atti in data 11/09/1997 (per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) vengono create tra le altre l’unità immobiliare al Fg. 16 p.la 333 sub. 41 al PS3 Cat. C/6 classe 3 di 16mq. oltre al BCNC

LOTTO N. 2

Il beni **individuato al NCEU - Fg. 16 p.lla 333 sub. 47 come sopra descritto** risulta di piena proprietà (1000/1000) di

- **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC il 17/09/1978, c.f. **CCC MNL 78P17 E783H**:

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DONAZIONE**, a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 128480/14111 del 10-01-2000, trascritto a Fermo in data 7-02-2000 -Reg. Part. 583 - con il quale La Sig.ra Toscani Teresa donava al nipote sig. Cicchini Emanuele (coniugato in regime di separazione dei beni) il suddetto bene;

La provenienza del bene in proprietà alla Sig,ra Toscani Teresa nata a Sant’Elpidio a Mare il 3 agosto 1912 avviene con:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Adriano IACOPINI, rep n. 19154/1519 del 06-03-1964, trascritto a Fermo in data 20-03-1964 -Reg. Part. 1114 con il quale la Sig.ra Toscanini acquista il terreno identificato al Fg. 16 per le particelle 333 e 334 rispettivamente di 630 mq e 370 mq,
- **–DENUNCIA DI COSTITUZIONE - Sulla suddetta area viene costruito un fabbricato costituito da più unità immobiliari. Tutte le proprietà sono intestate alla Sig.ra Toscani Teresa già a partire dal 30/06/1987 (impianto meccanizzato).**
- **DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE n°. 2854** del 27/03/1980 nella quale vengono soppresse le unità immobiliari create in costituzione per creare i nuovi identificativi (Fg. 16 P.Illa 333 Sub. 11, 12, 13, 14).
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. 59561** del 29/10/1994 in atti in data 05/01/1995 nella quale vengono soppresse le originarie particelle 333 e 334 per dar vita alla particella 333 di 1.000,00 mq.
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. 654** del 03/03/1995 in atti in data 11/09/1997 (per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) vengono create tra le altre l’unità immobiliare al Fg. 16 p.Illa 333 sub. 35 al PS3 Cat. C/6 classe 3 di 16mq. oltre al BCNC
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. F00990** del 07/08/1999 in atti in data 11/09/1997 (per ristrutturazione e frazionamento) viene variata l’unità immobiliare al sub. 35 creando, tra gli altri subalterni, anche l’unità immobiliare al Fg. 16 p.Illa 333 sub. 47 al PS3 Cat. C/6 classe 3 di 29 mq. oltre al BCNC

LOTTO N. 3

Il bene **individuato al NCEU - Fg. 16 p.Illa 333 sub. 32 (LASTRICO SOLARE) come sopra descritto** risulta in proprietà (1000/1000) dei diritti di 13/60 a

- **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC il 17/09/1978, c.f. **CCC MNL 78P17 E783H**:

per un susseguirsi di compravendita, variazioni e donazione come appresso si descrive.

La provenienza del bene in proprietà alla Sig.ra Toscani Teresa nata a Sant’Elpidio a Mare il 3 agosto 1912 avviene con:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Adriano IACOPINI, rep n. 19154/1519 del 06-03-1964, trascritto a Fermo in data 20-03-1964 -Reg. Part. 1114 con il quale la Sig.ra Toscanini acquista il terreno identificato al Fg. 16 per le particelle 333 e 334 rispettivamente di 630 mq e 370 mq,
- **–DENUNCIA DI COSTITUZIONE - Sulla suddetta area viene costruito un fabbricato costituito da più unità immobiliari. Tutte le proprietà sono intestate alla Sig.ra Toscani Teresa già a partire dal 30/06/1987 (impianto meccanizzato).**
- **DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE n°. 2854** del 27/03/1980 nella quale vengono soppresse le unità immobiliari create in costituzione per creare i nuovi identificativi (Fg. 16 P.Illa 333 Sub. 11, 12, 13, 14).
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. 59561** del 29/10/1994 in atti in data 05/01/1995 nella quale vengono soppresse le originarie particelle 333 e 334 per dar vita alla particella 333 di 1.000,00 mq.
- **DENUNCIA DI VARIAZIONE n°. 654** del 03/03/1995 in atti in data 11/09/1997 (per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) vengono create tra le altre l’unità immobiliare al Fg. 16 p.Illa 333 sub. 32 al P4 Cat. F/5 di 100 mq. oltre al BCNC
- **ATTO TRA VIVI-DI DONAZIONE**, a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 128480/14111 del 10-01-2000, trascritto a Fermo in data 7-02-2000 -Reg. Part. 581,. 582 E 583 - con il quale La Sig.ra Toscani Teresa donava ai figli Cicchini Nando e ai nipoti Cicchini Gionata e Cicchini Emanuele (coniugato in regime di separazione dei beni) i diritti di 1/5 ciascuno dell’intero compendio immobiliare trattenendo a se i 2/5e tra le altre porzioni venivano trasferiti i diritti sul lastrico solare individuato al Fg. 16 p.Illa 333 sub. 32 P4;

- **ATTO TRA VIVI-DI DONAZIONE**, a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 128980/14184 del 24-01-2000, trascritto a Fermo in data 23-02-2000 -Reg. Part. 870 - con il quale La Sig.ra Toscani Teresa donava al figlio sig. Cicchini Giovanni i diritti in piena proprietà di 1/5 dell’intero lastrico solare rimando a se la quota residuale di 1/5;
- **ATTO TRA VIVI-DI DONAZIONE**, a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 129259/14234 del 31-01-2000, trascritto a Fermo in data 01-03-2000 -Reg. Part. 1017 - con il quale La Sig.ra Toscani Teresa donava al figlio sig. Cicchini Giuliano i diritti in piena proprietà di 1/5 dell’intero lastrico solare;
- **ATTO DI SUCCESSIONE** di Cicchini Giovanni apertasi in data 26/06/2003 (denuncia n. 93 Vol. 279 Ufficio Registro di Fermo, trascritta a Fermo in data 22/11/2003 -Reg. Part. 6833 – la cui eredità si è devoluta in virtù di legge a favore dei fratelli Cicchini Vincenzo e Cicchini Giuliano avendo la madre Toscani Teresa rinunciato all’eredità giusto atto registrato a fermo in data 12/09/2003 al n. 1421 per il quale non risulta trascritta accettazione dell’eredità del defunto da parte degli eredi
- **ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI** autenticato nelle firme dal Notaio Rossi ALFONSO rep n. 200108 del 26-08-2005, trascritto a Fermo in data 10-09-2005 -Reg. Part. 4872 (cessione di diritti da parte di Cicchini Vincenzo in favore di Cicchini Giuliano, Cicchini Nando, Cicchini Gionata e Cicchini Emanuele) del Fg. 16 p.lla 333 sub. 32 P4 con Nota “in detto atto intervengono Paoloni Maria Grazia (coniuge di Cicchini Nando) e Brunori Eliana (ora ex coniuge di Cicchini Emanuele) le quali dichiarano, ai sensi dell’articolo 179 ultimo comma c.c. che i diritti immobiliari acquistati da Cicchini Nando e Cicchini Emanuele sono esclusi dalla comunione dei beni in quanto acquistati con danaro ricavato dalla vendita di beni personali;

LOTTO N. 4 e 5

Il bene individuato al NCEU - Fg. 28 p.lle 27 (fabbricato rurale) e Fg. 28 p.lle 28, 29, 30 e 73 terreni agricoli) come sopra descritti risulta in proprietà (1000/1000) dei diritti di 3/12 a

- **Cicchini Emanuele**, nato a Macerata (MC il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H:

per un susseguirsi di compravendita, donazione, successione, cessione di diritti, come appresso si descrive.

La provenienza del bene in proprietà al Sig. Cicchini Mariano nato a Sant’Elpidio a Mare il 15/01/1909 avviene con:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Vittorio Rossetti, rep n. 3413/66 del 28-06-1955, registrato a Fermo in data 16-07-1955 -Reg. Part. 132 e trascritto in data 23/07/1955 al Reg. Part. n. 1886 con il quale il Sig. Cicchini Mariano acquistava un fabbricato rurale e i terreni agricoli rispettivamente individuati al Fg. 28 p.la 27 di 820 mq. (fabbricato rurale) ed al Fg. 28 p.la 28 della superficie di 8770 mq. e Fg. 28 p.la 73 di 13.890 mq. entrambi terreni agricoli.

La provenienza del bene in proprietà alla Sig.ra Toscani Teresa nata a Sant’Elpidio a Mare il 3 agosto 1912 avviene con:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Vittorio Rossetti, rep n. 3413/66 del 28-06-1955, registrato a Fermo in data 16-07-1955 -Reg. Part. 132 e trascritto in data 23/07/1955 al Reg. Part. n. 1886 con il quale la Sig.ra Toscani Teresa acquistava i terreni agricoli rispettivamente individuati al Fg. 28 p.la 29 di 330 mq. ed al Fg. 28 p.la 30 della superficie di 11.960 mq.. entrambi terreni agricoli.
- **ATTO TRA VIVI-DI n. 2 DONAZIONI** a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 128984/14185 del 24-01-2000, trascritto a Fermo in data 23-02-2000 -Reg. Part. 871 e 872 - con il quale i Sig.ri Cicchini Mariano

e Toscani Teresa donavano ai figli sig. Cicchini Giuliano e Cicchini Giovanni gli immobili sopra descritti rispettivamente nei due atti di compravendita;

- **ATTO DI SUCCESSIONE** di Cicchini Giovanni apertasi in data 26/06/2003 (denuncia n. 93 Vol. 279 Ufficio Registro di Fermo, trascritta a Fermo in data 22/11/2003 -Reg. Part. 6833 – la cui eredità si è devoluta in virtù di legge a favore dei fratelli Cicchini Vincenzo e Cicchini Giuliano avendo la madre Toscani Teresa rinunciato all’eredità giusto atto registrato a Fermo in data 12/09/2003 al n. 1421 per il quale non risulta trascritta accettazione dell’eredità del defunto da parte degli eredi
- **ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI** autenticato nelle firme dal Notaio Rossi ALFONSO rep n. 1800834/21143 del 20-12-2003, trascritto a Fermo in data 19-01-2004 -Reg. Part. 455 (cessione di diritti da parte di Cicchini Vincenzo in favore di Cicchini Giuliano per i 3/4, Cicchini Nando per 1/4) del Fg. 28 p.lla 27, 28, 29, 30 e 73 come sopra descritte “in detto atto Cicchini Giuliano dichiara di essere celibe mentre Cicchini Nando già in regime di comunione dei beni con Paoloni Maria Grazia dichiara che detto acquisto è escluso da tale regime ai sensi dell’art. 179 lett. F del c.c.;
- **ATTO TRA VIVI-DI DONAZIONE**, a rogito Notaio Rossi ALFONSO , rep n. 181257/21229 del 7-01-2004, trascritto a Fermo in data 27-01-2004 -Reg. Part. 587 - con il quale il Sig. Cicchini Giuliano per i diritti di 3/12 di piena proprietà e Cicchini Nando per gli ulteriori 3/12 di piena proprietà donavano in favore dei Sig.ri Cicchini Gionata e Cicchini Emanuele i diritti di 1/4 ciascuno (in piena proprietà) degli immobili al Fg. 28 p.lle 27m, 28, 29, 30 e 73.

ELENCO FORMALITA’ (vedi All.n.3)

Le formalità pregiudizievoli a carico dell’esecutato e gravanti sugli immobili in oggetto sono:

ATTO DI SOTTOMISSIONE E DI VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO A SENSI DELLA LEGGE del 24/03/1989 n. 122 giusta atto autenticato nelle firme dal Notaio Alfonso ROSSI rep n. 42993/3811 del 14-12-1992 a favore del Comune di Montegranaro e contro Toscani Teresa avente ad oggetto immobile distinto al NCEU Fg. 16 p.lla 333 senza specificarne i subalterni.

CONTRATTO UNICO DI MUTUO FONDIARIO dell’importo di 160.000,00 euro e ipoteca volontaria di 320.000,00 euro giusta atto autenticato nelle firme dal Notaio Alfonso ROSSI rep n. 215345/28935 del 05-05-2008 a favore di Banca delle Marche S.p.a. Ancona contro Cicchini Emanuele per l’immobile distinto al NCEU Fg. 16 p.lla 333 sub. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell’intero e contestualmente per Ranalli Bruno su altri immobili non interessati dalla presente stima.

DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Fermo rep n. 355 del 14-04-2011 con cui si iscrive ipoteca giudiziale di 12.500,00 euro a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a. contro Cicchini Emanuele, trascritta a Fermo in data 15704/2011 al Reg. Part. n. 632 e Reg. Gen. N 3066 per i seguenti immobili:

- Fg. 16 p.lla 333 sub. 32 P4 distinto al NCEU per i diritti di 13/60 in piena proprietà;

- Fig. 16 p.la 333 subb. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell’intero;
- Fig. 28 p.la 27 subb. 2, 3 e 4 distinto al NCEU per i diritti di 3/12 in piena proprietà;
- Fig. 28 p.lle 28, 29, 30 e 73 distinto al NCT per i diritti di 3/12 in piena proprietà;

SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Macerata Sez. distaccata di Civitanova Marche
rep n. 249/1 del 13-05-2011 con cui si iscrive sequestro conservativo fino alla concorrenza di **105.000,00 euro** in favore di City Bar di Silenzi Marina & C. S.a.s. contro Cicchini Emanuele per i seguenti immobili:

- Fig. 16 p.la 333 sub. 32 P4 distinto al NCEU per i diritti di 13/60 in piena proprietà;
- Fig. 16 p.la 333 subb. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell’intero;
- Fig. 28 p.la 27 subb. 2, 3 e 4 distinto al NCEU per i diritti di 3/12 in piena proprietà;
- Fig. 28 p.lle 28, 29, 30 e 73 distinto al NCT per i diritti di 3/12 in piena proprietà;

PIGNORAMENTO - Tribunale di Fermo rep n. 623 del 20-01-2012 Reg. Part. 460 e Reg. Gen. 623 con cui si pignorano in favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. contro Cicchini Emanuele per i seguenti immobili:

- Fig. 16 p.la 333 sub. 32 P4 distinto al NCEU per i diritti di 13/60 in piena proprietà;
- Fig. 16 p.la 333 subb. 41 e 47 entrambi al PS3 per i diritti di piena proprietà dell’intero;
- Fig. 28 p.la 27 subb. 2, 3 e 4 distinto al NCEU per i diritti di 3/12 in piena proprietà;
- Fig. 28 p.lle 28, 29, 30 e 73 distinto al NCT per i diritti di 3/12 in piena proprietà;

9. VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si intende adottare:

- per il Lotto n. 1 e per il Lotto n. 2, Il criterio di stima del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda per i garage tenendo conto delle contro valenze indicate nella stesura della presente relazione;



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEGRANARO

Fascia/zona: Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	420	570	L	1,2	1,7	L

- per il Lotto n. 3 (Lastrico Solare), tenuto conto delle condizioni e delle potenzialità effettive e dell'utilizzo descritto lo scrivente ritiene di assegnare un valore di stima a corpo;
- per il Lotto n. 4, il criterio di stima del valore venale del bene a prezzo per mq di è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda tenendo conto della destinazione d'uso per l'unità abitativa, gli accessori magazzini e garage e delle reali condizioni in cui versa l'immobile

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2020 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEGRANARO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA A SUD DEL CAPOLUOGO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	730	950	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	690	L	1,2	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	285	390	L	0,9	1,1	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

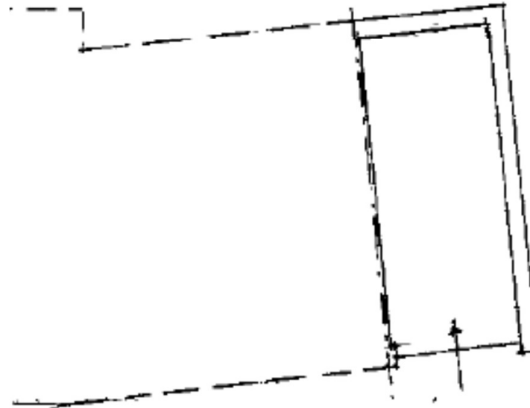
- per il Lotto n. 5 “ terreni agricoli” si procede nella stima con il metodo più usato nel luogo del tipo sintetico comparativo, tenendo presente l’ubicazione, delle caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), delle possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato (sia da agenzie immobiliari che da compravendite private nonché dai valori indicati dall’Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari; si terrà altresì in dovuta considerazione la situazione di immobilità del mercato immobiliare stesso in riferimento all’ultimo anno, dovuta al particolare momento di crisi economica.

VALORE degli IMMOBILI

LOTTO n. 1

In base all’analisi dei suddetti parametri e l’analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, attraverso la quale si è potuto conoscere i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima; visti anche i prezzi indicati dall’Agenzia del Territorio, OMI - Osservatorio dei valori immobiliari (vedi All. n.6), sembra equo attribuire il valore di € 420,00/mq per superficie lorda del bene per autorimesse.

PIANO 3° SOTTOSTRADA
H=2.40



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 07.43.34 Segue
Visura n.: T3508 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRANARO(Codice F522) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	333	41			C/6	3	16 m²	Totale: 20 m²	Euro 38,84 L. 75.200	VIA ELPIDIENSE SUD piano: S3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 2554/1997

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCHINI Emanuele nato a MACERATA il 17/09/1978	CCCMNL78P17E783H*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2000 protocollo n. AP0155227 Voltura in atti dal 14/10/2004 Repertorio n.: 128480 Rogante: NOT. ROSSI Sede: PORTO SANT'ELPIDIO Registrazione: UR Sede: FERMO n: 164 del 28/01/2000 DONAZIONE (n. 1271.2/2000)			

Destinazione d'Uso	Piano	Fg. - P.Illa e Sub	Superficie reale in mq.	Coefficiente	Superficie convenzionale in mq.	Prezzo unitario in €.	Prezzo Totale in €.
Garage	Terra	16 - 333 - 41	20,00	1,00	20,00	450,00	9000,00

Totale							9000,00
--------	--	--	--	--	--	--	---------

Dal quale vanno detratti i costi come descritti in perizia che ammontano ad €. 1.500,00.

Il valore complessivo dei beni del Lotto 1 ammonta ad €. 7.500,00 Valore di mercato del bene

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

Il prezzo da porre a base d’asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato decurtato delle Passività, per la quota parte di proprietà del Sig. Cicchini Emanuele

Valore da porre a base d’asta = Valore di Mercato x QUOTA DI PROP. CICCHINI EMANUELE

Valore di Mercato= € 7.500,00 X 1 = **€. 7.500,00**

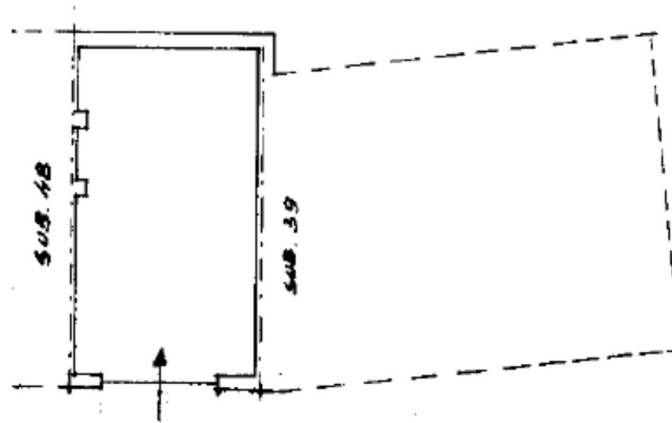
(diconsi euro settemilacinquecento/00)

Per il predetto bene occorrerà verificare l’incidenza del vincolo pertinenziale di cui alla L 122.

Lotto n. 2

In base all’analisi dei suddetti parametri e l’analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, attraverso la quale si è potuto conoscere i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima; visti anche i prezzi indicati dall’Agenzia del Territorio, OMI - Osservatorio dei valori immobiliari (vedi All. n.6), sembra equo attribuire il valore di € 420,00/mq per superficie lorda del bene per autorimessa.

PIANO SEMINTERRATO 3°
H = 2.77



**Visura per soggetto
 limitata ad un comune**
 Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 07.43.34 Segue
 Visura n.: T3508 Pag: 1

Dati della richiesta	CICCHINI EMANUELE
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEGRANARO (Codice: F522) Provincia di ASCOLI PICENO CICCHINI EMANUELE nato a MACERATA il 17/09/1978 C.F.: CCCMNL78P17E783H

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRANARO(Codice F522) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	333	47			C/6	3	29 m²	Totale: 33 m²	Euro 70,39 L. 136.300	VIA ELPIDIENSE SUD n. 180 piano: 53; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 690/1999

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCHINI Emanuele nato a MACERATA il 17/09/1978	CCCMNL78P17E783H*	(1) Proprieta' per l/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/01/2004 protocollo n. AP0028638 Voltura in atti dal 24/02/2004 Repertorio n.: 181341 Rogante: NOTAIO ROSSI Sede: PORTO SANT'ELPIDIO Registrazione: UU Sede: FERMO n: 51 del 27/01/2004 DONAZIONE (n. 1315.1/2004)			

Destinazione	Piano	Fg. - P.IIa		Coefficiente			
--------------	-------	-------------	--	--------------	--	--	--

d’Uso		e Sub	Superficie reale in mq.		Superficie convenzionale in mq.	Prezzo unitario in €.	Prezzo Totale in €.
Garage	Terra	16 - 333 - 47	33,00	1,00	33,00	450,00	14850,00
Totale							14850,00

Dal quale vanno detratti i costi come descritti in perizia che ammontano ad €. 4.200,00.

Il valore complessivo dei beni del Lotto 1 ammonta ad €. 10.650,00 arrotondato a €. 10.500,00 Valore di mercato del bene

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

Il prezzo da porre a base d’asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato decurtato delle Passività, per la quota parte di proprietà del Sig. Cicchini Emanuele

Valore da porre a base d’asta = Valore di Mercato x QUOTA DI PROP. CICCHINI EMANUELE

Valore di Mercato= € 10.500,00 X 1 = **€ 10.500,00**

(diconsieuro diecimilacinquecento/00)

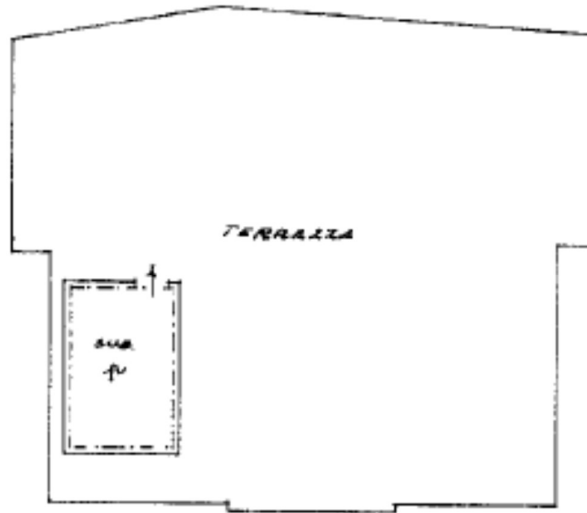
Lotto n. 3

Come già anticipato considerate le caratteristiche costruttive dell’intero immobile sul quale insiste il lastrico solare (edificio di 8 piani dei quali 5 fuori terra compreso il lastrico solare e tre interrati) ed il recente intervento di realizzazione di una copertura con struttura in ferro per allontanare le acque meteoriche dal fabbricato, e considerata altresì le norme sismiche ed urbanistiche oltre che il mercato immobiliare difficilmente potrà essere realizzato un nuovo piano.

Va altresì precisato che il lastrico solare è un bene

Pertanto al lotto 3 sarà assegnato un valore sulla base dell’attuale utilizzo della sola residuale porzione avente un’altezza accessibile con destinazione a ripostiglio nella quale peraltro insistono le cisterne dell’acqua potabile delle sottostanti unità immobiliari.

PIANO QUARTO



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2020

Data: 20/10/2020 - Ora: 18.00.08 Fine
 Visura n.: T342247 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGRANARO (Codice: F522) Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 333 Sub.: 32

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		16	333	32			Istrico solare					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2018 protocollo n. AP0046431 in atti dal 12/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15455.1/2018)

Indirizzo	VIA ELPIDIENSE SUD n. 180 piano: 4 interno: 4;
Notifica	-
Partita	-
Mod.58	868

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCHINI Emanuele nato a MACERATA il 17/09/1978	CCCMNL78P17E783H*	(1) Proprieta' per 13/60
2	CICCHINI Gionata nato a MACERATA il 06/02/1976	CCCGNT76B06E783B*	(1) Proprieta' per 1/60 in regime di separazione dei beni
3	CICCHINI Gionata nato a MACERATA il 06/02/1976	CCCGNT76B06E783B*	(1) Proprieta' per 13/60
4	CICCHINI Giuliano nato a SANT'ELPIDIO A MARE il 27/08/1937	CCCGLN57M27I324I*	(1) Proprieta' per 17/60
5	CICCHINI Nando nato a SANT'ELPIDIO A MARE il 27/05/1948	CCCNND48E27I324P*	(1) Proprieta' per 17/60

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 26/08/2005 protocollo n. AP0071088 in atti dal 25/05/2006 Registrazione. Sede: RETTIFICAMUN4872/05 (n. 3615.1/2006)
-------------------	---

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune F522 - Sezione - Foglio 16 - Particella 333

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



L'analisi del bene tenendo conto del potenziale utilizzo associate a valutazioni empiriche di stima portano a stabilire un valore complessivo del Lotto 3 pari a complessivi €. 12.000,00 Valore di mercato del bene

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato, per la quota parte di proprietà del Sig. Cicchini Emanuele

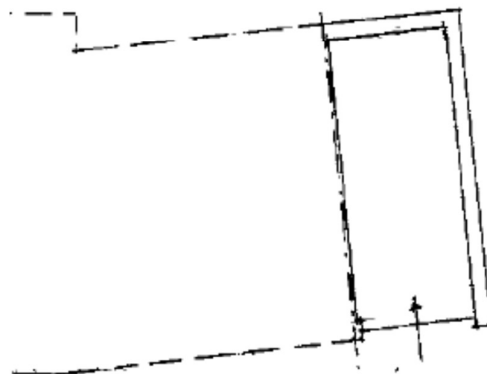
Valore da porre a base d'asta = Valore di Mercato x QUOTA DI PROP. CICCHINI EMANUELE

$$\text{Valore di Mercato} = \text{€ } 12.000,00 \times \frac{13}{60} = \text{€ } 2.600,00$$

(diconsieuro duemilaseicento/00)

Lotto n. 4

*PIANO 3° SOTTOSTRADA
H=2.40*



**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 07.43.34 Segue
Visura n.: T3508 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRANARO(Codice F522) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		16	333	41			C/6	3	16 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 38,84 L. 75.200	VIA ELPIDIENSE SUD piano: 53; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 2554/1997

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCHINI Emanuele nato a MACERATA il 17/09/1978	CCCMNL78P17E783H*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/01/2000 protocollo n. AP0155227 Voltura in atti dal 14/10/2004 Repertorio n.: 128480 Rogante: NOT. ROSSI Sede: PORTO SANT'ELPIDIO Registrazione: UR Sede: FERMO n. 164 del 28/01/2000 DONAZIONE (n. 1271.2/2000)			

Destinazione d'Uso	Piano	Fg. - P.Illa e Sub	Superficie reale in mq.	Coefficiente	Superficie convenzionale in mq.	Prezzo unitario in €.	Prezzo Totale in €.
Garage	Terra	16 - 333 - 41	20,00	1,00	20,00	450,00	9000,00
Totale							9000,00

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, attraverso la quale si è potuto conoscere i prezzi normalmente applicati nelle libere compravendite di fabbricati assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto della presente stima; visti anche i prezzi indicati dall'Agenzia del Territorio, OMI - Osservatorio dei valori immobiliari, sembra equo attribuire il valore di € 420,00/mq per superficie lorda del bene per autorimessa.

In merito al valore della corte si utilizzeranno quali parametri per la determinazione dei valori sia la superficie complessiva opportunamente adeguata abitativa con un coefficiente pari a 0,01 che tiene conto sia della estensione che delle opere di finitura che del valore commerciale dell'unità di €. 550,00 /mq.

Si dichiara altresì, oltre a quanto già ampiamente precisato, che la corte presenta essenze arboree ed è dotata di pozzo ma non è pavimentata ed all'interno della stessa non sono presenti particolari rifiniture. Oggi la corte si presenta del tipo "terreno battuto adeguatamente sistemata ma senza particolare pregio".

La corte risulta essere recintata ma seppur predisposta è priva di cancello.

La recinzione è stata realizzata in parte con paletti e rete, una ulteriore porzione con il solo muretto e con muro e sovrastante rete.

Pertanto in quanto alle porzione di fabbricato che si trova in :

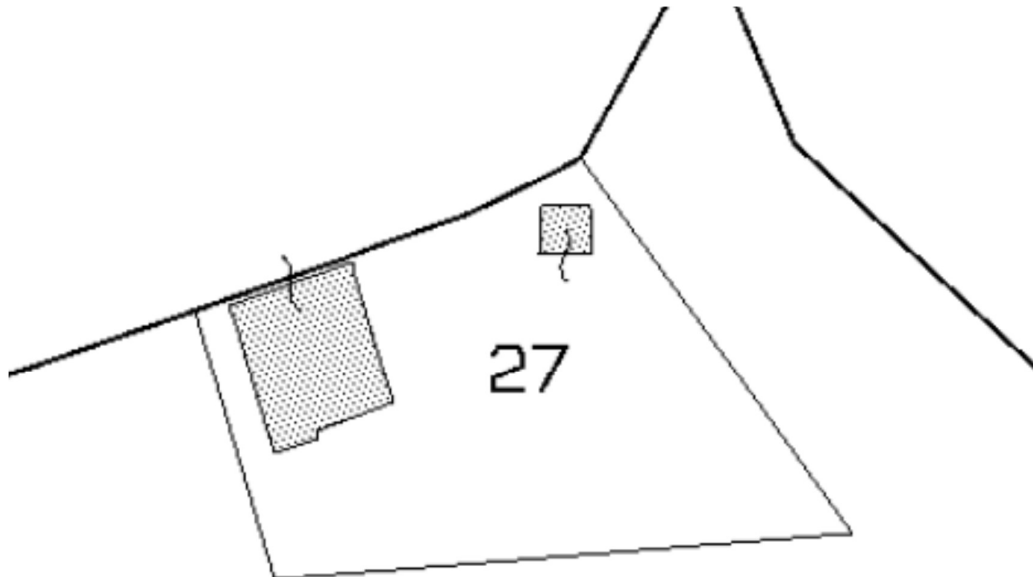
- Comune : Montegranaro- Località: Contrada Santa Maria

- Corte al piano terra individuata catastalmente al Fg. 28 p.la 27 sub. 1 quale B.C.N.C a tutti i subb. Della superficie complessiva di 820 mq. circa
- Unità immobiliare al piano terra distinto al NCEU al Fg. 28 p.la 27 sub. 2 Categoria C/2 (magazzino) inserita all’interno dell’edificio principale oltre ad un magazzino distaccato ed ubicato all’interno della stessa corte;
- Porzione di unità immobiliare distinto al NCEU al Fg. 28, p.la 27 sub. 3 Categoria C/6 (garage) avente superficie di 25,00 mq. circa;
- Porzione di unità immobiliare distinto al NCEU al Fg. 28, p.la 27 sub. 4 Categoria A/2 (Abitazione) avente superficie di 86,00 mq. circa;

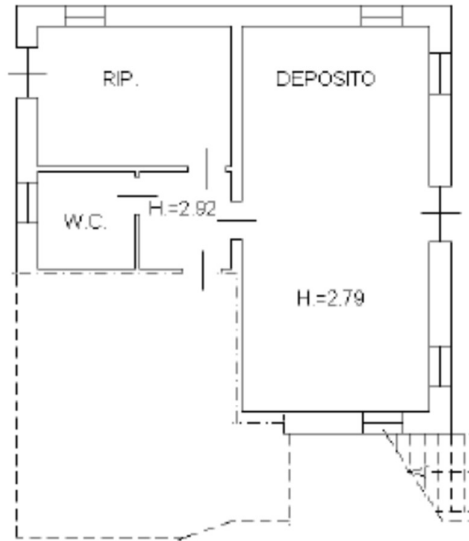
I diritti del Sig. Cicchini Emmanuele corrispondono ai 3/12 degli immobili sopra descritti al Lotto n. 5 comprensivi dei proporzionali diritti sulla corte.

I beni descritti sono indivisi, pertanto sarà necessario determinare il valore complessivo dell’intero immobile per poi determinarne la quota dei diritti spettanti al Sig. Cicchini Emanuele.

Corte



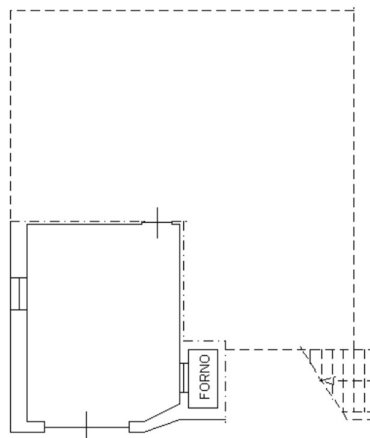
Magazzino



PIANO TERRA

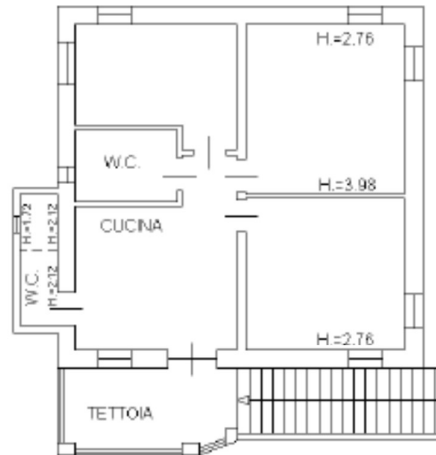
H.= VARIABLE

Garage



PIANO TERRA

H.= 3.12 MT.

Abitazione**PIANO PRIMO****H. = VARIABLE****3. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRANARO (Codice F522) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		28	27	2			C/2	2	57 m ²	Totale: 67 m ²	Euro 117,75	CONTRADA SANTA MARIA n. SCN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		28	27	3			C/6	2	20 m ²	Totale: 25 m ²	Euro 41,32	CONTRADA SANTA MARIA n. SCN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		28	27	4			A/2	4	5 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte** : 83 m ²	Euro 284,05	CONTRADA SANTA MARIA n. SCN piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 m² 77 Rendita: Euro 443,12

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCHINI Emanuele nato a MACERATA il 17/09/1978	CCCMNL78P17E783H*	(1) Proprietà per 3/12
2	CICCHINI Giomata nato a MACERATA il 06/02/1976	CCCGNT76B06E783B*	(1) Proprietà per 3/12
3	CICCHINI Giuliano nato a SANT'ELPIDIO A MARE il 27/08/1937	CCCGLN37M271324*	(1) Proprietà per 3/12
DATI DERIVANTI DA [COSTITUZIONE del 03/08/2007] protocollo n. AP0240799 in atti dal 03/08/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2326.1/2007)			

Destinazione d’Uso	Piano	Foglio Particella e Subalterno	Superficie reale in mq.	Coefficiente	Superficie convenzionale in mq.	Prezzo unitario in €.	Prezzo Totale in €.
Corte	T	28 - 27 - 1	820,00	0,05	41,00	550,00	22550,00
Abitazione	1	28 - 27 - 4	83,00	1,00	83,00	550,00	45650,00
Magazzino	T	28 - 27 - 2	67,00	0,70	33,50	550,00	18425,00
Garage	T	28 - 27 - 3	25,00	1,00	2,50	350,00	8750,00

Totale	95375,00
---------------	-----------------

Il valore complessivo dei beni del Lotto 1 ammonta ad €. 95.375,00 arrotondato a €. 95.000,00 Valore di mercato del bene

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

Il prezzo da porre a base d’asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato, per la quota parte di proprietà del Sig. Cicchini Emanuele

Valore da porre a base d’asta = Valore di Mercato x QUOTA DI PROP. CICCHINI EMANUELE

Valore di Mercato= € 95.000,00 X $\frac{3}{12}$ = € **23.750,00**

(diconsì euro ventitremilasettecentocinquanta/00)

Lotto n. 5

I terreni del lotto n. 5 sono tutti intestati alla stessa Ditta catastale come indicata di seguito:

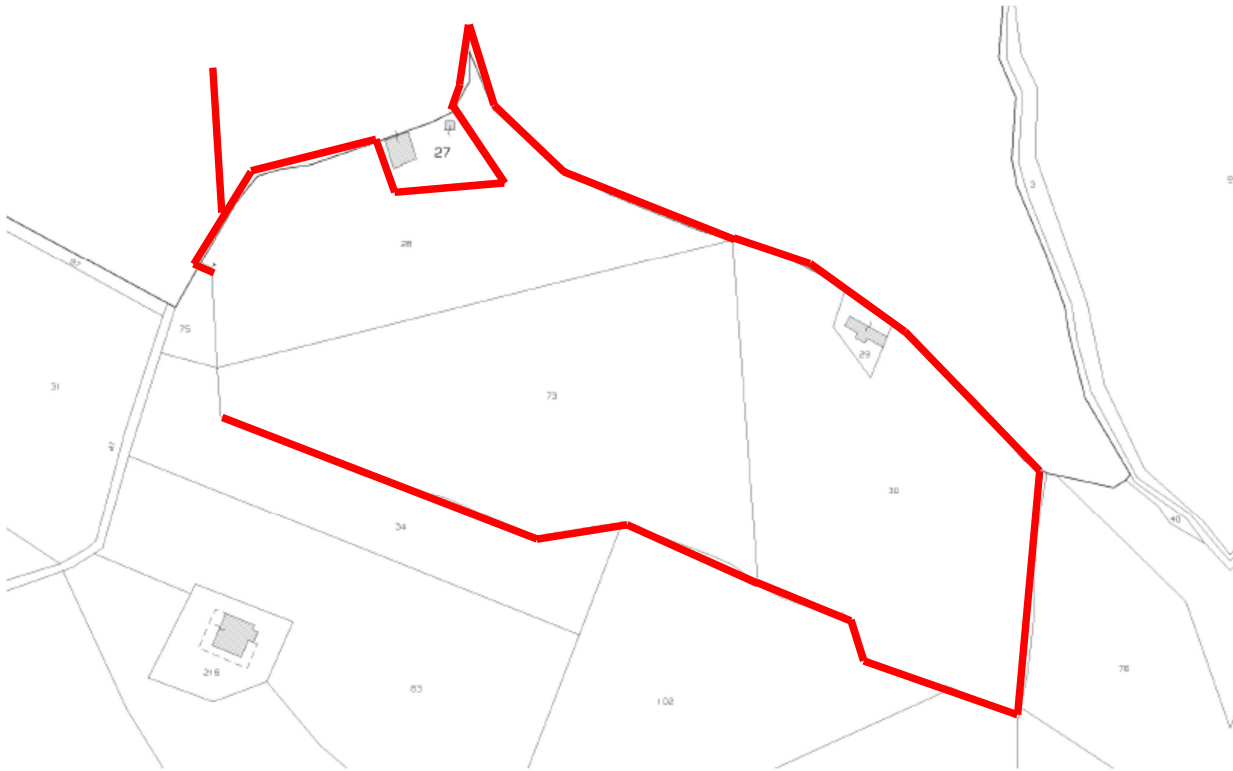
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
CICCHINI EMANUELE nato a MACERATA (MC) il 17/09/1978	CCCMNL78P17E783H	Proprieta'	3/12
CICCHINI GIONATA nato a MACERATA (MC) il 06/02/1976	CCCGNT76B06E783B	Proprieta'	3/12
CICCHINI GIULIANO nato a SANT’ELPIDIO A MARE (AP) il 27/08/1937	CCCGLN37M27I324I	Proprieta'	6/12

la quota di proprietà del Sig. Cicchini Emanuele è pari a 3/12 del totale;

L’appezzamento di terreno ha una superficie complessiva di poco meno di 3,5 ettari e precisamente 34.950 mq. che si presentano con un andamento planimetrico pressoché pianeggiante e con una esposizione sul versante Sud, godendo di un ottimo soleggiamento e di una buona ventilazione. L’appezzamento di terreno oggetto del presente lotto si estende dalla particella 27 (dove insiste l’unità abitativa come descritta al Lotto

4) e dalla strada in direzione del fosso e della prosecuzione della strada. Sono ben delimitati i confini dalla strada e dalle essenze arboree; I terreni durante i sopralluoghi si presentava coltivati.

L’accesso ai terreni è ottimo ed avviene da più punti attraverso la strada interpodereale sia da Nord che da Ovest;



Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2019

Data: 31/07/2019 - Ora: 07.43.34 Segue
 Visura n.: T3508 Pag: 1

4. Immobili siti nel Comune di MONTEGRANARO(Codice F522) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	28	28		-	SEMIN ARBOR	3	87 70		Euro 36,23 L. 70.160	Euro 47,56 L. 92.085	Impianto meccanografico del 07/10/1970	
2	28	29		-	SEMIN ARBOR	3	03 30		Euro 1,36	Euro 1,79	Tabella di variazione del 02/04/2004 protocollo n. AP0110781 in atti dal 15/07/2004 DEMOLIZIONE FABBRICATO RURALE (n. 182.1/2004)	Annotazione Notifica
3	28	30		-	SEMIN ARBOR	2	1 19 60		Euro 58,68 L. 113.620	Euro 71,03 L. 137.540	Impianto meccanografico del 07/10/1970	

4	28	73	-	SEMIN ARBOR	2	1	38	90		Euro 68,15 L. 131.955	Euro 82,50 L. 159.735	Impianto meccanografico del 07/10/1970
---	----	----	---	----------------	---	---	----	----	--	--------------------------	--------------------------	---

Immobile 2: Annotazione: variazione di qualita' su dichiarazione di parte
Notifica: AP0112165/2004

Totale: Superficie 03.49,50 Redditi: Dominicale Euro 164,42 Agrario Euro 202,88

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CICCHINI Emanuele nato a MACERATA il 17/09/1978	CCCMMNL78P17E783H*	(1) Proprietà per 3/12
2	CICCHINI Gianna nato a MACERATA il 08/02/1976	CCCGNT76B06E783B*	(1) Proprietà per 3/12
3	CICCHINI Giuliano nato a SANT'ELPIDIO A MARE il 27/08/1937	CCCGLN37M273241*	(1) Proprietà per 6/12
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/01/2004 protocollo n. AP0027362 Vettura in atti dal 20/02/2004 Repertorio n.: 181257 Rogante: NOTAIO ROSSI Sede: PORTO SANT'ELPIDIO Registrazione: UU Sede: FERMO n. 43 del 22/01/2004 DONAZIONE (n. 1275 1/2004)			

Si precisa che sulla particella n. 29 è rappresentato un fabbricato ma dai sopralluoghi ho riscontrato che il fabbricato risulta demolito ed urbanisticamente non vi è alcuna evidenza del suindicato fabbricato.

I confini sono:

- a Sud con le particelle 34, 102e 214 dello stesso foglio oltre alla strada;
- a Ovest con le particelle 75 stesso foglio;
- a Nord - Ovest con la strada rappresentata nel Fig. 26;
- a Nord - Est con la particella 55 e 308 del Fig. 27;
- a Est con la particella 76 dello stesso foglio oltre alla strada.

I valori medi per unità di superficie sono stati ricavati sia dai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate che da un accurata indagine di mercato presso le agenzie di intermediazione valutando i prezzi delle compravendite per gli immobili di pari caratteristiche:



Ufficio del territorio di ASCOLI PICENO

Data: 12/04/2016
Ora: 11.09.45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.80 del 30/05/2013

Pubblicazione sul BUR
n.50 del 27/06/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI ASCOLI PICENO Comuni di: ASCOLI PICENO, APPIGNANO DEL TRONTO, CASTEL DI LAMA, CASTIGNANO, FOLIGNANO, FORCE, MALTIGNANO, MONTALTO DELLE MARCHE, MONTEDDINOVE, PALMIANO, ROTELLA, VENAROTTA				REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI FERMO Comuni di: ALTIDONA, FERMO, FRANCAVILLA D'ETE, GROTTAZZOLINA, LAPEDONA, MAGLIANO DI TENNA, MONTE GIBERTO, MONTEGRANARO, MONTEBELLANO, MONTE SAN PIETRANGELI, MONTE URANO, MONTE VIDON COMBATTE, MORESCO, PETRITOLI, PONZANO DI FERMO, PORTO SAN GIORGIO, PORTO SANT'ELPIDIO, RAPAGNANO, SANT'ELPIDIO A MARE, TORRE SAN PATRIZIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	3700,00							
SEMINATIVO	11900,00				14800,00			4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO ARBORATO	17000,00	SI	SI		19500,00	SI	SI	4-LA REG. 4 RICADE ORA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)

Dall’analisi di mercato dell’anno 2012 ne scaturisce che il prezzo unitario medio per i terreni di caratteristiche simili è di 1,20 €/mq. per i terreni aventi cultura seminativo e 1,70 €/mq. per i terreni aventi cultura seminativo arborato.

Tenendo altresì conto dei valori riportati sul “LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI “ per la provincia di Fermo ed in particolare il Listino 2020 per l’anno 2019 a cura della EXEO edizioni



**LISTINO
DEI VALORI
IMMOBILIARI
DEI TERRENI
AGRICOLI**

PROVINCIA DI
FERMO

LISTINO 2020 RILEVAZIONE ANNO 2019

quotazioni dei valori di mercato
dei terreni agricoli
entro un minimo e un massimo
per le principali colture
in ciascun comune

EXEO edizioni
prof. ing. PEPPINO BUONO
tel. 0734/901182 - 6998138
www.ingpec.eu

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI FERMO-RILEVAZIONE 2019

MONTEGRANARO

Abitanti: 13.417
Superficie: kmq 31,25
Altitudine: m 279
Classificazione climatica:
zona D, 1.908 GG



Dista circa 10 km dal mare e si snoda tra la valle del fiume Chienti e il fiume Ete morto. È un importante centro calzaturiero. Dista circa 90 km da Fermo e confina con i comuni di Monte San Giusto (MC), Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Montecosaro (MC), Morrovalle (MC), Sant’Elpidio a Mare, Torre San Patrizio.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCONTRABILI

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D542A	9.000	20.000
Seminativo irriguo	D542A	17.000	36.000
Orto irriguo	D542A	33.000	70.000
Frutteto	D542H	22.000	50.000
Vigneto	D542B	28.000	53.000
Vigneto D.O.C. IGP	D542B	37.000	70.000
Uliveto	D542C	13.000	32.000
Pascolo	D542E	2.000	4.000
Bosco alto fusto	D542D	3.900	10.000
Bosco misto	D542I	2.300	9.000
Bosco ceduo	D542I	1.600	6.000
Incolto sterile	D542E	1.000	2.000

e altresì dei valori di mercato ottenute da indagini dirette dello scrivente per aree simile e dalle informazioni ricavate da primarie agenzie immobiliari che opera in zona si può affermare che il prezzo medio di mercato varia da 2,00 euro/mq a 2,50 euro / mq.

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Estensione	Valore Unitario in €.	Valore Totale in €.
28	28	Seminativo Arboreo	3	8.770 mq.	2,00	17.540,00

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Estensione	Valore Unitario in €.	Valore Totale in €.
28	29	Seminativo Arboreo	3	330 mq.	2,00	660,00

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Estensione	Valore Unitario in €.	Valore Totale in €.
28	30	Seminativo Arboreo	2	11.960 mq.	2,50	29.900,00

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Estensione	Valore Unitario in €.	Valore Totale in €.
28	73	Seminativo Arboreo	2	13.890 mq.	2,50	34.725,00

IL PREZZO COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI AL LOTTO N. 5 E' PARI A:

(17.540,00 + 660,00 + 29.900,00+ 34.725,00)€ = 82.825,00 € arrotondato a € 80.000,00

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

Il prezzo da porre a base d’asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato, per la quota parte di proprietà del Sig. Cicchini Emanuele

Valore da porre a base d’asta = Valore di Mercato x QUOTA DI PROP. CICCHINI EMANUELE

Valore di Mercato= € 80.000,00 X $\frac{3}{12}$ = **€. 20.000,00**

(diconsi euro ventimila/00)

10. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, data l’entità della superficie dell’unità immobiliare e dei terreni circostanti e lo sviluppo planimetrico dei beni immobiliari, considerata anche la zona dove è posta nel Comune di appartenenza, ai fini di una migliore appetibilità sul mercato, lo scrivente reputa opportuno disporre la vendita del bene in cinque lotti separati così definiti :

LOTTO N. 1

GARAGE ubicato al Piano Terzo Sottostrada raggiungibile dalla via Elpidiense Sud percorrendo una rampa brecciata;

La porzione di immobile è ubicato in Comune di Montegranaro alla via Elpidiense Sud al civico n. 180, con accesso carrabile autonomo ed indipendente che si affaccia su ampia corte privata e comune avente destinazione quale corsia di manovra ed accesso alle ulteriori porzioni di proprietà che insistono sulla stessa particella catastale.

L’immobile a forma rettangolare è di superficie utile netta pari a mq. 14,00 circa ed adiacente ad altri locali adibiti a garage.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Montegranaro

- Fg. 16 p.IIIa 333 sub. 41; Categoria C/6 cl. 3 Cons 16 mq. Rendita €. 38,84 – PORZIONE DI U.I.U.

LOTTO N. 2

GARAGE ubicato al Piano Terzo Sottostrada raggiungibile dalla via Elpidiense Sud percorrendo una rampa brecciata;

La porzione di immobile è ubicato in Comune di Montegranaro alla via Elpidiense Sud al civico n. 180, con accesso carrabile autonomo ed indipendente che si affaccia su ampia corte privata e comune avente

destinazione quale corsia di manovra ed accesso alle ulteriori porzioni di proprietà che insistono sulla stessa particella catastale.

L’immobile a forma rettangolare è di superficie utile netta pari a mq. 29,00 circa ed adiacente ad altri locali adibiti a garage e magazzini.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Montegranaro

- Fg. 16 p.IIIa 333 sub. 47; Categoria C/6 cl. 3 Cons 29 mq. Rendita €. 70,39 – PORZIONE DI U.I.U.

LOTTO N. 3

LASTRICO SOLARE ubicato al Piano Quarto raggiungibile dalla via Elpidiense Sud dal vano scala condominiale;

La porzione di immobile è ubicato in Comune di Montegranaro alla via Elpidiense Sud al civico n. 180, con accesso pedonale da vano scala condominiale.

L’immobile a forma rettangolare è di superficie utile netta pari a mq. 155,00 circa le cui dimensioni di massimo ingombro sono 14,80 ml. x 12,70 ml- circa.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Montegranaro

- Fg. 16 p.IIIa 333 sub. 32; Categoria lastrico solare – DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.

LOTTO N. 4

EDIFICIO con corte al piano terra oltre a:

UNITA’ DI CIVILE ABITAZIONE, che si sviluppa per tutto il piano primo ed al quale si accede dalla corte privata con una scala esterna;

MAGAZZINO al Piano Terra che occupa una porzione dell’edificio principale inserito nell’immobile principale oltre ad una ulteriore porzione ubicata all’interno della stessa corte;

GARAGE per la residuale porzione al Piano Terra inserito all’interno dell’immobile principale;

L’immobile nella sua interezza, ubicato in Comune di Montegranaro in una via interpodereale in c.da Santa Maria gode di un ampia corte privata di 820 mq circa con accesso diretto pedonale e carrabile dalla Strada interpodereale di C.da Santa Maria.

In dettaglio l’immobile in oggetto è dotato di corte esterna di 820 mq. dalla quale si accede al Magazzino al Piano Terra formato da due vani di superficie utile rispettivamente pari a 31,20 mq e 11,60 mq. oltre ad un disimpegno ed un bagno di 4 mq. e di altezza media pari a 2,85 ml.

Il garage a Piano terra è accessibile sia dall’esterno con una porta carrabile e pedonale ma anche dal magazzino interno con una porta carrabile.

Le dimensioni utili del garage sono di 4 ml. di larghezza per circa 5,00 ml di profondità con una superficie utile di 20,00 mq. ed una latezza di interpiano pari a 2,90 ml.

L'appartamento del piano primo si raggiunge dalla corte esterna mediante una scala che porta ad una veranda/tettoia di circa 8,00 mq.

E' altresì presente un ripostiglio esterno all'edificio principale ma all'interno della corte privata delle dimensioni esterne pari a 10,00 mq. circa.

Dalla tettoia si accede al soggiorno cucina di 14,20 mq. circa e da qui alle tre camere da letto di dimensioni pari a 14,70 mq., 16,40 mq. e 10,72 mq. ed un bagno di 4,37 mq. attraverso un disimpegno

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Montegranaro

- Fg. 28 p.lla 27 sub. 1; Corte – B.C.N.C. a tutti i subb. – DIRITTI SU CORTE

- Fg. 28 p.lla 27 sub. 4; Categoria A/2 cl. 4 vani 5 Cons 86 mq. Rendita €. 284,05 – DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.;

- Fg. 28 p.lla 27 sub. 2, Categoria C/2 cl. 2 Cons 67 mq. Rendita €. 117,75– DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.;

- Fg. 28 p.lla 27 sub. 3; Categoria C/6 cl. 2 Sup. 25 mq. Cons 20 mq. Rendita €. 41,32– DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.

LOTTO N. 5

DIRITTI di PROPRIETA' (3/12), spettanti al Sig. Cicchini Emanuele nato a Macerata (MC), li 17/09/1978 e residente in Montegranaro alla via Elpidiense Sud n. 180, c.f. CCC MNL 78P17 E783H;

Appezamento di terreno libero ed a destinazione agricola ubicato in località Contrada Santa Maria del Comune di Montegranaro (Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E) ed avente una superficie complessiva di mq. 34.950,00.

- **DATI CATASTALI**
- CATASTO TERRENI - NCT :
- – **DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.**
- Comune Montegranaro Codice : F522
- Fg. 28
- Part. 28, 29, 30 e 73
- Cl. 2 e 3
- Cons. Superficie Catastale 3 ha 49 are 50 ca = 34.950 mq.
- Rendita R.D. €. 36,23 R.A. €. 47,56 + R.D. €. 1,36 R.A. €. 1,79 + R.D. €. 58,68 R.A. €. 71,03 + R.D. €. 68,15 R.A. €. 82,50; = **R.D. €. 164,42 R.A. €. 202,88.**
- Indirizzo Località – c.da Santa Maria coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E

Intestazione: Sig. Cicchini Emanuele nato a Macerata (MC),li 17/09/1978, c.f. CCCMNL78P17E783H proprietà 3/12

- CONFINI : Fg. 26 p.lle 291, 224, 229 Fg. 29 p.lle 3 e 218, salvo altri.

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 1

- DIRITTI di PIENA PROPRIETA’ (1000/1000), per la quota di 1/1, spettante al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f.CCC MNL 78P17 E783H, su unità immobiliare ad uso GARAGE, posta al PIANO Terzo Sottostrada in via Elpidiense Sud n. 180 del Comune di Monterubbiano , con un affaccio libero su area condominiale privata destinata a spazio di manovra e di transito con ingresso autonomo da porta basculante

Ingresso al Piano Terzo Sottostrada: su BCNC

- Garage (mq. 16,00 circa)
- CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978 residente a Montegranaro (FM), in via Elpidiense Sud n. 180, c.f.CCC MNL 78P17 E783H.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Monterubbiano

- Fg. 16 p.la 333 sub. 41; Categoria C/6 cl. 3 Cons 16 mq. Rendita €. 38,84 – PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti della piena proprietà (1000/1000) degli immobili, spettanti al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 8.000,00 (ottomila/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 2

- DIRITTI di PIENA PROPRIETA’ (1000/1000), spettante al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H, su unità immobiliare ad uso GARAGE, posta al PIANO Terzo

Sottostrada in via Elpidiense Sud n. 180 del Comune di Montegranaro , con un affaccio libero su area condominiale privata destinata a spazio di manovra e di transito con ingresso autonomo da porta basculante

Ingresso al Piano Terzo Sottostrada: su BCNC

- Garage (mq. 29,00 circa)
- CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978 residente a Montegranaro (FM), in via Elpidiense Sud n. 180, c.f.CCC MNL 78P17 E783H.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Monterubbiano

- Fg. 16 p.IIIa 333 sub. 47; Categoria C/6 cl. 3 Cons 29 mq. Rendita €. 70,39 – PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti della piena proprietà (1000/1000) degli immobili, per la quota di 1/1, spettanti al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 3

- DIRITTI di (13/60), spettante al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H, su unità immobiliare ad uso LASTRICO SOLARE, posta al PIANO Quarto in via Elpidiense Sud n. 180 del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato a ripostiglio, locale tecnico e sottotetto

Ingresso al Piano Quarto: su BCNC

- Lastrico solare (mq. 155,00 circa)
- CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978 residente a Montegranaro (FM), in via Elpidiense Sud n. 180, c.f.CCC MNL 78P17 E783H.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Monterubbiano

- Fg. 16 p.IIIa 333 sub. 32; Categoria F/5 – DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di (13/60) della proprietà sull’immobili, spettanti al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 2.600,00 (duemilaseicento/00)

- MANIFESTO D’ASTA

-

- LOTTO 4

- DIRITTI di (3/12), spettanti al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H su unità immobiliare da cielo a terra comprensiva della corte privata composta da APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, MAGAZZINO AL PIANO TERRA E GARAGE AL PIANO TERRA in C.da Santa Maria del Comune di Montegranaro, con affaccio libero su area destinata a corte privata

Ingresso al Piano Terra su:

- Corte privata esclusiva di (mq. 820,00 circa) con accesso diretta pedonale e carrabile dalla via di c.da Santa Maria.
- Magazzino al Piano Terra composto da due vani, disimpegno e bagno per una superficie complessiva di 65,00 mq.;
- Garage al Piano Terra con unico ambiente per una superficie complessiva di 25,00 mq.

Appartamento al Piano Primo con accesso da scala esterna su corte condominiale composto da:

- Tettoia avente superficie 9,30 mq. circa
- ingresso su vano soggiorno cucina di 14,50 mq. circa
- tre camere aventi superficie rispettivamente di 14,80 mq., 16,40 mq. e 10,70 mq circa
- disimpegno;
- bagno 4,40 mq. circa;

-

Diritti di 3/12 su casa da cielo a terra con corte composta da appartamento occupante l'intero piano primo composto da una veranda, soggiorno pranzo, tre camere disimpegno e bagno e da garage al piano terra, magazzino e corte privata.

- CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo

Comune di Montegranaro

- Fg. 28 p.lla 27 sub. 1; BCNC (corte privata);
- Fg. 26 p.lla 27 sub. 2, Categoria C/2 cl. 2 Cons 57 mq. Rendita €. 117,75 – PORZIONE DI U.I.U.
- Fg. 26 p.lla 27 sub. 3, Categoria C/6 cl. 2 Cons 20 mq. Rendita €. 41,32 – PORZIONE DI U.I.U.
- Fg. 26 p.lla 27 sub. 4, Categoria A/2 cl. 4 vani 5 Cons 83 mq. Rendita €. 284,05 – DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.PER IL TOTALE DI CASA DA CIELO A TERRA

-

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I diritti di 3/12 degli immobili, spettanti al Sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, residente a Montegranaro (FM), in via Elpidiense Sud n. 180 c.f. CCC MNL 78P17 E783H, nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 23.750,00 (diconsi euro ventitremila settecentocinquanta/00)

MANIFESTO D'ASTA

- LOTTO 5

DIRITTI di (3/12), spettanti al sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978 e residente a Montegranaro in via Elpidiense Sud n. 180 , c.f. CCC MNL 78P17 E783H su appezzamento di terreno libero ed a destinazione agricola ubicato in località C.da Santa Maria del Comune di Montegranaro (Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E) ed avente una superficie complessiva di mq. 34.950,00.

- **DATI CATASTALI**
- **DIRITTI SU PORZIONE DI U.I.U.**

- CATASTO TERRENI - NCT :
- Comune Montegranaro Codice : F522
- Fg. 28
- Part. 28, 29, 30 e 73
- Cl. 2 e 3
- Cons. Superficie Catastale 3 ha 9 are 50 ca = 34.950 mq.
- Rendita R.D. €. 36,23 R.A. R.A. €. 47,56 + R.D. €. 1,36 R.A. €. 1,79 + R.D. €. 58,68 R.A. €. 71,03 + R.D. €. 68,15 R.A. €. 82,50; = **R.D. €. 164,42 R.A. €. 202,88.**
- Indirizzo c.da Santa Maria Coordinate 43°12'38.1"N 13°36'27.5"E

Intestazione: Sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, c.f. CCC MNL 78P17 E783H per i Diritti di 3/12

Confini

- proprietà FORCONESI ITALO nato a MONTEGRANARO (AP) il 20/04/1935 C.F. FRCTLI35D20F522J - Catasto Terreni Fg. 27 per le p.lle 55 e 308;

- proprietà MIGNANI PATRIZIA nata a SANT'ELPIDIO A MARE (AP) il 01/01/1960 C.F. MGNPRZ60A411324I e ROMITELLI OTELLO nato a CORRIDONIA (MC) il 04/09/1956 C.F. RMTTLL56P04D042I - Catasto Terreni Fg. 27 p.lle 213 e 214;

- proprietà CALVANI LINA nata a MORROVALLE (MC) il 14/03/ C.F. CLVLNI43C54F749N - Catasto Terreni Fg. 27 p.lla 76;

- proprietà PAOLETTI ARNALDO nato a MONTEGRANARO (AP) il 24/03/1945 C.F. PLTRLD45C24F522D e STECA FILOMENA nata a MONTERUBBIANO (AP) il 23/11/1947 C.F. STCFMN47S63F614N - Catasto Terreni Fg. 28 p.lla 34;

- a Nord – Ovest con la strada che insiste sul foglio 26, salvo altri.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di 3/12 sugli immobili, spettanti al Sig. CICCHINI Emanuele, nato a Macerata (MC), il 17/09/1978, residente a Montegranaro (FM), in via Elpidiense Sud n. 180 c.f. CCC MNL 78P17 E783H, nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 17.500,00 (diconsi euro diciassettemilacinquecento/00)

11. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data dell’accertamento i beni risultavano:

- Per il **Garage** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 16, partic. 333 sub 47, cat. C/6. in **piena proprietà al Sig. Cicchini Emanuele** il bene risultava occupato da quest’ultimo con veicoli e beni mobili.
- Per il Garage distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 16, partic. 333 sub 41, cat. C/6 (attualmente edificato come magazzino). in **piena proprietà al Sig. Cicchini Emanuele** il bene risultava occupato da quest’ultimo con beni mobili.
- Per il **Lastrico solare** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 16, partic. 333 sub 32 **per i diritti di 13/60 congiuntamente alle altre proprietà identificate in:**
 - Sig. Cicchini Emanuele e per la restante parte di proprietà dei Sig.ri
 - **Cicchini Gionata** nato a Macerata (MC), li 06/02/1976, c.f. CCC GNT 76B06 E738B **per i diritti di 13/60;**
 - **Cicchini Giuliano** nato a Sant’Elpidio a Mare (FM) il 27/08/1937, c.f. CCC GLN 37M27 I324I **per i diritti di 17/60;**
 - **Cicchini Nando** nato a Sant’Elpidio a Mare (FM) il 27/05/1948, c.f. CCC NND 48E27 I324P **per i diritti di 17/60.**

Si precisa che per il bene in visura catastale è erroneamente indicata la proprietà di Cicchini Gionata in 1/60 di proprietà in regime di separazione dei beni e i restanti 13/60 in proprietà. L’imprecisione porta ad un valore complessivo delle comproprietà pari a (13 + 1 + 13+ 17 + 17)/ 60 per un totale complessivo di 61 / 60 che andranno rettificate le quote in sede di assegnazione.

Come già indicato su detto bene risulta realizzato un sottotetto con sovrastante struttura in acciaio in gran parte inaccessibile e non utilizzabile considerata l’altezza e per la residuale porzione nei pressi del vano scala risultano installate le cisterne di accumulo dell’acqua che ne consente l’ approvvigionamento alle sottostanti unità immobiliari.

- Per i terreni sito in Comune di Montegranaro Contrada Santa Maria distinti in N.C.T. al fg. 18,

con le particelle:

- 28, mq. 8770, seminativo arbor,
- 29, mq. 830, seminativo arbor.,
- 30, mq. 11.960, seminativo arbor.,
- 73, mq. 13.890, seminativo arbor.,

tutti di proprietà per i diritti per ¼ dell’esecutato Sig. Cicchini Emanuele e per la restante parte di proprietà dei Sig.ri

Cicchini Gionata nato a Macerata (MC), li 06/02/1976, c.f. CCC GNT 76B06 E738B **per i diritti di 3/12;**

Cicchini Giuliano nato a Sant’Elpidio a Mare (FM) il 27/08/1937, c.f. CCC GLN 37M27 I324I **per i diritti di 6/12.**

i beni risultano regolarmente coltivati

Per le tre unità immobiliari distinti al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 28, partic. 27 subb.2, 3 e 4 e facente parti di un unico fabbricato inserito in una corte privata siti in Comune di Montegranaro, Contrada Santa Maria di proprietà **per i diritti di ¼ al Sig Cicchini Emanuele** e per la restante parte di proprietà dei Sig.ri

Cicchini Gionata nato a Macerata (MC), li 06/02/1976, c.f. CCC GNT 76B06 E738B **per i diritti di 3/12;**

Cicchini Giuliano nato a Sant’Elpidio a Mare (FM) il 27/08/1937, c.f. CCC GLN 37M27 I324I **per i diritti di 6/12.**

- il bene risulta occupato esclusivamente da beni mobili e a disposizione dei comproprietari.

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati presso l’ufficio tecnico di competenza del Comune interessato, risulta che non sono presenti vincoli sugli immobili oggetto delle presente stima fatta eccezione la particella 30 del Fg. 28 per la quale è previsto l’ambito di tutela per i cordi d’acqua ai sensi dell’art. 19 del P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 3 giugno 2009 e successiva presa d’atto n. 43 dell’11 giugno 2010;

Si precisa altresì che le particelle 28, 29, 30 e 73 del Fg. 28 ricadono in area agricola “E” e fanno riferimento al CAPO VI del P.R.G..

Da quanto sopra emerge che per tali immobili è consentita la demolizione e ricostruzione oltre alla manutenzione ed il restauro.

I beni non costituiscono bene culturale o paesaggistico ex art.2 D.Lgs 42/2004, non sussistono vincoli imposti da leggi statali, vincolo paesistico di cui alla legge n.147/39, ambientale di cui alla legge n.431/85, storico culturale di cui art. 1 e 3 della legge n.1089/39 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs 490/1999 capo I), idrogeologico di cui al R.D. 3267/23) e regionali (PPAR) né vincoli dettati da strumenti urbanistici vigenti a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche, dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali fatta eccezione di quanto sopra indicato.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non sono gravati da censo, livello o uso civico

SPESE GESTIONE , STRAORDINARIE ...ECC....

Gli immobili pignorati seppur facenti parti di edifici con più proprietà non sono costituiti in condominio poiché a gestione familiare scontano esclusivamente le spese per le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie che si dovessero presentare anche in funzione del normale uso delle unità abitative e immobiliari.

12. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA’

Non si è rilevata alcuna procedura di esproprio

CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono ALLEGATI:

ALLEGATI:

All. n.1 Certificato Anagrafico – Comune di;

All. n.2 Certificato Anagrafico – Comune di;

All. n.3 Certificato di Destinazione Urbanistica- Comune di

All. n.4 Atti amministrativi depositati presso il Comune di e presso lo Studio dell’Arch. Andrea Coscia;

All. n.5 Rilievi metrici Fg. p,lla sub. 32, 41, 47 e Fg. p,lla sub. 2,3 e 4

All. n. 6 Mappa catastale, planimetrie e visure CATASTALI e CCRRII - FM

All. n. 7 OMI – Valori di Zona e Valori dei terreni agricoli ricavati dalle tabelle dell’Agenzia delle Entrate e rilevati da EXEO edizioni per l’anno 2019

All. n. 8 Documentazione fotografica

All. n. 9 Foglio riassuntivo identificativi catastali EI 267-2011

All. n. 10 Estratto per manifesto d'asta EI 267-2011

All. n. 11 Copia perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

All. n. 12 CHECK LIST RGE 267/2011

Porto Sant’Elpidio li 30 ottobre 2020

Il C.T.U.

Ing. Peppino Buono