

TRIBUNALE DI FERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.134/2014

promossa da

contro

➤

➤

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Giorgia Cecchini

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

(come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare)

Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), frazione Casette d'Ete, Via Confalonieri n.3, di proprietà ciascuno per la quota di 1/2, dei sig.ri _____ e _____
individuati come segue

- Appartamento ad uso civile abitazione, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495,
Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, R.C. € 196,25
- Locale ad uso garage, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495,
Sub.15, p. S1, cat. C/6, Classe 2, mq 11, R.C. € 16,48

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini con provvedimento in data 09 luglio 2021 nominava la sottoscritta Arch. Francesca Amurri, nata a _____ il _____
ivi residente in via _____ c.f. _____, regolarmente iscritta

all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n.91, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.

presente; la sottoscritta accettava l'incarico con giuramento per via telematica in data 15-07-2021.

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. Sommara 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 separate e succinta descrizione del lotto...omissis
15. Allegare un versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personaliomissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto la sottoscritta in primis effettuava i dovuti controlli preliminari controllando la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, trovando quanto segue:

1. Certificazione notarile depositata dal creditore precedente, risalente ad atto di acquisto antecedente all'atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni)
2. Nella certificazione notarile risultano indicati i dati attuali (alla data del documento) e storici
3. Non risulta depositato il Certificato di stato civile dell'esecutato, stato di famiglia, in merito al quale il CTU provvedeva all'acquisizione

Contemporaneamente procedeva nei dovuti accertamenti :

in data 17-07-2021 faceva richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Sant'Elpidio a Mare, via pec-mail, acquisita al protocollo N.ro 17146 del 19-07-2021;

effettuava i dovuti accertamenti catastali, visure storiche per immobile, acquisiva planimetrie catastale e visure presso la CC RRII di Fermo (vedi All. n.1) onde accertare l'eventuale esistenza di formalità a carico dell'immobile successive alla data del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già agli atti nel fascicolo della Es. in oggetto;

in data 21 settembre 2021 si incontrava con il referente Ufficio Tecnico-Sezione Urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare onde visionare ed estrarre copia della documentazione delle pratiche edilizie da questi rintracciate relative ai beni oggetto della presente, illustrate nel seguito della relazione, ai fini della storia urbanistica dei beni stessi e quanto altro utile ai fini dell'incarico ricevuto

in data 23 settembre faceva richiesta tramite pec mail , all'Ufficio Anagrafe dello stesso Comune dei certificati di residenza storico e di stato di famiglia dei soggetti esegutati (richiesta acquisita a Protocollo N.ro 22366 in data 24-09-2021) (vedi All.n.2)

In data 24 settembre, di concerto con l'avv. _____ per conto dell'MSG, Custode nominato dal Giudice, effettuava il primo accesso agli immobili (vedasi verbale allegato al fascicolo dall'TVG).

In seno a questo accesso il CTU prendeva accordi con l'Amministratore di Condominio presente, Sig.ra _____ onde acquisire la documentazione di Condominio funzionale all'incarico ricevuto.

Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, la sottoscritta 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.

CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI e STATO DEI LUOGHI

corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi

e corrispondenza dati catastali:

rispetto ai titoli amministrativi si riscontra una lieve difformità relativamente all'immobile distinto con la part.495 sub.22, appartamento al piano secondo, meglio specificata alla successiva pag.9 ; Catastalmente invece vi è rispondenza fra la planimetria catastale e stato reale dei luoghi.

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.....omissis
ELENCO, INDIVIDUAZIONE e DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a
PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da

1. **Appartamento** ad uso civile abitazione, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, R.C. € 196,25
2. Locale ad uso **garage**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.15, p. S1, cat. C/6, Classe 2, mq 11, R.C. € 16,48

Confini: Via Confalonieri, Via Silvio Pellico, salvi altri

DESCRIZIONE CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della presente sono siti a "Casette d'Ete", frazione del Comune di sant'Elpidio a Mare, provincia di Fermo, a circa 2,63 chilometri dal medesimo comune di Sant'Elpidio a Mare e a pochi chilometri dal Mare Adriatico, nelle vicinanze della confluenza del torrente Ete morto con il fiume Chienti, centro che a partire dall'inizio del 1900, a fianco delle attività prevalentemente artigianali, si è caratterizzato da uno sviluppo di attività industriali legate allo sviluppo del settore calzaturiero, pelletteria e diversi "outlet" (fra i quali e punti vendita.

Il centro è attraversato dalla strada provinciale che collega Sant'Elpidio a Mare e Montegranaro con la strada statale Adriatica n. 16, tra Civitanova Marche a nord e Porto Pant'Elpidio a sud. Il centro è ben collegato inoltre con i principali centri limitrofi fra cui Fermo, nonché con l'autostrada A14 (caselli Civitanova Marche -Porto sant'Elpidio). Vicini anche gli scali ferroviari di Montecosaro Scalo (ferrovia Civitanova Marche/Fabriano) e di Civitanova Marche (ferrovia Adriatica).

La zona risulta servita ben da servizi di tipo socio sanitari, assistenziali, commerciali, sportivi, nonché di svariate strutture di ricezione turistico/ristorativo.

areato naturalmente, con pavimenti e rivestimenti in mono e bicottura nel rispetto delle norme igienico sanitarie, dotato dei necessari elementi sanitari che risultano di qualità (Dolomite-Ideal Standard);

si hanno poi due camere da letto della superficie utile rispettivamente di circa mq 11,20 ed mq 18,00; una delle due camere è dotata di un balcone della superficie di circa mq 5,00.

Tutti gli ambienti risultano areati ed illuminati naturalmente nel rispetto delle norme igienico-sanitari.

Finiture: troviamo una pavimentazione unica in marmo, le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiatura a tempera.

Le finestre sono in essenza lignea con vetri termici e dotate di tapparelle in PVC. Le porte interne dei vari vani sono in legno di tipo tamburato e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ghisa verniciata.

I balconi terrazzi sono pavimentati in marmo e provvisti di adeguate ringhiere in alluminio anodizzato.

I vari impianti tecnologici (luce-acqua-riscaldamento a Gas/metano- impianto di citofonia) sono tutti autonomi, tuttavia le varie utenze al momento del sopralluogo, effettuato alla presenza dell'Amministratore di Condominio, risultavano disattivate in quanto come riferito dallo stesso amministratore i proprietari non utilizzano l'appartamento da circa il 2016.

Le condizioni statiche generali e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, possono essere ritenute buone.

DESCRIZIONE BENE 2)

Locale ad uso **garage**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.15, p. S1, cat. C/6, Classe 2, mq 11, R.C. € 16,48

Il garage è sito al piano seminterrato del fabbricato di cui costituisce porzione, ad esso si accede tramite scivolo comune che fiancheggia il lato ovest dell'edificio.

Risulta di pianta rettangolare, per una superficie di circa mq 12, altezza utile interna di circa cm 300, con porta basculante di accesso, pavimentato in monocottura, dotato di una unica luce finestrata rettangolare nella parete opposta all'ingresso che garantisce adeguata illuminazione ed areazione naturale.

Le condizioni statiche generali e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, possono essere ritenute buone.

LA CONSISTENZA

BENE 1)

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

Appartamento ad uso civile abitazione, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, R.C. € 196,25

- | | |
|---|---------------------------------|
| • abitazione : sup. lorda circa mq 82,00 | pari a 1 = mq 82,00 |
| • balconi: mq (11,00+ 5,00) = 16,00 mq | pari a 1/3 = mq 5,30 |
| • vano scala comune: mq circa 15,00 x 3 = 45,00 | pari a 1/3 = mq 15,00 |
| | Totale = mq 102,30 |
| | Approssimati a mq 102,00 |

Confini: Via Confalonieri, Via Silvio Pellico, salvi altri

BENE 2)

Locale ad uso **garage**, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.15, p. S1, cat. C/6, Classe 2, mq 11, R.C. € 16,48

Locale di circa mq 12,00

Confini: Via Confalonieri, Via Silvio Pellico, salvi altri

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

STORIA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente

- Appartamento ad uso civile abitazione, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, R.C. € 196,25
- Locale ad uso garage, descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.15, p. S1, cat. C/6, Classe 2, mq 11, R.C. € 16,48

OPERE: realizzazione scivolo per accesso al piano S1 e cambio della destinazione d'uso da Laboratorio a garage e cantina

Richiedente :

- CONCESSIONE DILIZIA in VARIANTE alla N. 18/96, Protoc. N.10719, pratica 18a/96 del 26-07-1996, (vedi All. n.8)

OPERE: modifiche interne e cambio della destinazione del piano rialzato

Richiedente :

- DIA del 09-02-1998, ai sensi dell'art.4, comma 7-lettera "g" della L. 23-12-1996 n°662 (vedi All. n.9)

OPERE: variante alla C.E. N.18a/96, modifiche interne al PS1

Richiedente :

- CONCESSIONE DILIZIA Protoc. N.949, pratica N.40/99 del 04-05-1999, (vedi All. n.10)

OPERE: divisione unità immobiliari abitative e diversa distribuzione interna al PS1

Richiedente :

In data 04-10-1999 il _____ a seguito di comunicazione ultimazione lavori in data 22-09-1999, produce domanda per ottenere certificato di Abitabilità al Comune di Sant'Elpidio a Mare, protocollo n.18025 del 04-10-1999 (vedi All. n.11)

CORRISPONDENZA FRA TITOLI ABILITATIVI AMMINISTRATIVI **e STATO REALE dei LUOGHI**

Rispetto all'ultimo titolo amministrativo rintracciato (C.E n. 40/99) si riscontrano una parziale difformità che riguarda la particella n. 495 Sub.22 (appartamento al piano secondo): trattasi di una lieve difformità consistente sostanzialmente in una modifica interna per diverso posizionamento di una porzione di muro divisorio in corrispondenza del servizio igienico; tale difformità può essere sanata ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 ed art. 37 del DPR 380/2001 attraverso una SCIA in sanatoria.

5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili in esame, ai sensi del PRG ricadono in arca con la seguente destinazione urbanistica:

Zonizzazione

ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.) 

Centro Abitato
Delimitazione centro abitato 

Risorsa Idrica
Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.) 

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiani

6. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI

Si premette che i dati specificati nell'atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali

STORIA CATASTALE dei BENI

BENE 1)

L'unità immobiliare descritta al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di sant'Elpidio a Mare, al fg.25, particella n.495, Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, R.C. € 196,25

SITUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

dal 09/11/2015: fgl 25, particella n.495, Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, superficie catastale totale : 88 mq (escluse aree scoperte = 83 mq), R.C. € 196,25

l'unità immobiliare deriva dalla soppressione degli immobili originari descritti al fgl 25, particella n.495, Sub.2 e fgl 25, particella n.495, Sub.3 con VARIAZIONE del 27-09-1999 in atti dal 27-09-1999 per Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. G00856.1/1999)

SITUAZIONE INTESTATI

- dal 27/07/2005 in testa a i Sig.ri _____ e _____,
- dal 18/11/1999 in testa al Sig. _____ nato a _____
- 27/09/1999 in testa al Sig. _____

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalla certificazione catastale prodotta dalla scrivente gli immobili risultano ad oggi, così censiti:

AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
Sant'Elpidio a mare Codice :I324	25	495	22	A/2 3	5 vani	Totale : 88 m ² Totale escluse aree scoperte : 83 m ²	Euro 196,25	VIA F.CONFALONIERI n. 3 piano : 2
Sant'Elpidio a mare Codice :I324	25	495	15	C/6 2	11 m ²	Totale : 13 m ²	Euro 16,48	VIA F.CONFALONIERI n. 3 piano : S1
Intestazione								
_____, c.f. _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni								
_____, c.f.: _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni								
Confini: Via Confalonieri, Via Silvio Pellico, salvi altri								

7. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'**ELENCO COMPROPRIETARI**

Alla data odierna i beni interessati dal pignoramento risultano di piena proprietà (1000/1000) per la per la quota di 1/2 ciascuno ed intestati ai sig.ri :



_____ proprietà per 1/2



_____ proprietà per 1/2

8. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI al debitore

I beni oggetto della presente risultano di **piena proprietà** (1000/1000) **per la quota di 1/2 ciascuno** ed intestati ai sig.ri :

- _____ , nata a _____ , proprietà per 1/2
- _____ proprietà per 1/2

in virtù di **ATTO DI COMPRAVENDITA**, a rogito Notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche (MC) in data 27 luglio 2005 rep. n. 10161/2723, registrato e trascritto presso l'Agencia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 30 luglio 2005 al n.4262 Reg.Part. con il quale i Sig.ri _____ e _____ acquistano, in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gli immobili in oggetto dal Sig. _____ nato a _____ c.f. _____

Il sig. _____ era in possesso dei beni in virtù **ATTO DI COMPRAVENDITA**, a rogito Notaio Walter Vic FILENI di Porto San Giorgio in data 18 novembre 1999 rep. n. 103013, registrato e trascritto presso l'Agencia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 23 novembre 1999 al n.5525 Reg.Part. con il quale acquistava in piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, gli immobili in oggetto dal Sig _____

Il sig. _____ era in possesso dei beni in virtù **DECRETO DI RASFERIMENTO IMMOBILI**, emesso dal Tribunale di Fermo (AP) in data 13 ottobre 1993 rep.n.949/93, trascritto presso l'Agencia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 11 novembre 1993 al n.4814 Reg.Part. con il quale al _____ venivano trasferite le quote dei Sig.ri _____

, e _____
, pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà degli immobili in oggetto.

ELENCO FORMALITA' (vedi All. n.)

Le formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati e gravanti sugli immobili in oggetto sono:

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima che si intende adottare è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda procedendo nella stima con il metodo più usato nel luogo del tipo sintetico-comparativo, tenendo presenti l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le 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 (vedi All. N.12); 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

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, Osservatorio dei valori immobiliari, sembra equo attribuire per superficie lorda i valori che seguono:
in quanto al **BENE 1** costituito da :

Immobile sito nella frazione di Casette d'Ete del Comune di sant'Elpidio a Mare (FM), in via Confalonieri n. 3

descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del Comune di sant'Elpidio a Mare, al fg.25, particella n.495,

Sub.22, p. 2, cat. A/2. Classe 3, cons.5 vani, R.C. € 196,25

ABITAZIONE

Superficie lorda commerciale = mq 102,00 x € 900,00

€ 91.800,00

Valore BENE 1 € 91.800,00

(euro novantunomilaottocento/00)

in quanto al **BENE 2** costituito da :

Immobile sito nella frazione di Casette d'Ete del Comune di sant'Elpidio a Mare (FM), in via Confalonieri n. 3

descritto al NCEU (Catasto Fabbricati) del suddetto Comune, al fg.25, particella n.495, Sub.15, p. S1, cat. C/6, Classe 2, mq 11, R.C. € 16,48

Superficie totale = 12,00 mq x € 450,00 = € 5.400,00

Valore BENE 2 = € 5.400,00

(diconsi eurocinquemilaquattrocento/00)

DETERMINAZIONE 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, ovvero delle somme necessarie per sanare le opere realizzate in difformità del titolo abilitativo amministrativo.

Valore da porre a base d'asta = Valore di Mercato – Passività

BENE 1) Valore di Mercato determinato = € 91.800,00

Passività

Per regolarizzazione opere in difformità

(costo SANATORIA ai sensi art.36 DPR 380/2001 + domanda/progetto, comprese spese tecniche, IVA , ecc.)

circa € 3.000,00

Totale generale passività = € 3.000,00

(diconsi euro tremila/00)

Pertanto si avrà: (Valore di mercato – passività)

€ (91.800,00 – 3.000,00) = € 88.800,00

Approssimati a € **88.800,00**

(diconsi euroottantomilaottocento/00)

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

$$\text{BENE 1) + BENE 2) = € (88.800,00 + 5.400,00) = \underline{\underline{€ 94.200,00}}$$

(diconsi euronovantaquattromiladuecento/00)

Il **prezzo da porre a base d'asta**, corrispondente ai diritti di 1000/1000 della piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, spettanti ai sig.ri



, proprietà per 1/2



proprietà per 1/2

risulterà:

PREZZO BASE: = € 94.200,00 (diconsi euronovantaquattromiladuecento /00)

10. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI
--

La sottoscritta, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, considerata anche la zona in cui si situa all'interno del Comune di appartenenza reputa opportuno disporre la vendita in un:

LOTTO UNICO

costituito da

BENE 1) : IMMOBILE ad uso CIVILE ABITAZIONE,

Appartamento, in Via Confalonieri n.3, Casette d'Ete, frazione di Sant'Elpidio a Mare (FM), porzione di fabbricato edificato a partire dal 1967, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. L'appartamento è sito al piano secondo, con accesso da scala in comune con le altre unità immobiliari contenute nell'intero fabbricato. Risulta costituito da un unico ambiente cucina/pranzo/soggiorno dotato di due balconi, un bagno e due camere da letto di cui una con balcone, affacci liberi sulle strade prospicienti, altezza utile interna cm 310, della superficie complessiva lorda commerciale di mq. 102,00, attualmente libero.

BENE 2) : IMMOBILE ad uso GARAGE,

Garage, in Via Confalonieri n.3, Casette d'Ete, frazione di Sant'Elpidio a Mare (FM), porzione di fabbricato edificato a partire dal 1967, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. L'immobile è sito al piano seminterrato con accesso/scivolo comune con le

altre unità immobiliari contenute nell'intero fabbricato. Risulta costituito da un unico vano illuminato ed areato naturalmente, altezza utile cm 300, della superficie complessiva lorda commerciale di mq. 12,00, attualmente libero.

DATI CATASTALI

AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
Sant'Elpidio a mare Codice :I324	25	495	22	A/2 3	5 vani	Totale : 88 m ² Totale escluse aree scoperte : 83 m ²	Euro 196,25	VIA F.CONFALONIERI n. 3 piano : 2
Sant'Elpidio a mare Codice :I324	25	495	15	C/6 2	11 m ²	Totale : 13 m ²	Euro 16,48	VIA F.CONFALONIERI n. 3 piano : S1
Intestazione								
, c.f. , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni								
, c.f.: , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni								
Confini: Via Confalonieri, Via Silvio Pellico, salvi altri								

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO UNICO

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' (1000/1000), per la quota di 1/2 ciascuno, spettanti ai sig.ri spettanti ai sig.ri



, proprietà per 1/2



proprietà per 1/2

BENE 1) : IMMOBILE ad uso CIVILE ABITAZIONE,

Appartamento, in Via Confalonieri n.3, Casette d'Ete, frazione di Sant'Elpidio a Mare (FM), porzione di fabbricato edificato a partire dal 1967, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. L'appartamento è sito al piano secondo, con accesso da vano scala in comune con le altre unità immobiliari contenute nell'intero fabbricato. Risulta costituito da un unico ambiente cucina/pranzo/soggiorno dotato di due balconi, un bagno e due camere da letto di cui una con

balcone, affacci liberi sulle strade prospicienti, altezza utile interna cm 310, della superficie complessiva lorda commerciale di mq. 102,00.

BENE 2) : IMMOBILE ad uso GARAGE ,

Garage, in Via Confalonieri n.3, Casette d'Ete, frazione di Sant'Elpidio a Mare (FM), porzione di fabbricato edificato a partire dal 1967, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio. L'immobile è sito al piano seminterrato con accesso/scivolo comune con le altre unità immobiliari contenute nell'intero fabbricato. Risulta costituito da un unico vano illuminato ed areato naturalmente, altezza utile interna cm 300, della superficie complessiva lorda commerciale di mq. 12,00.

STATO ATTUALE di POSSESSO degli immobili : LIBERI

DATI CATASTALI

AI CATASTO FABBRICATI - NCEU :

Comune	Fg.	Part.	Sub.	Cat. e Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
Sant'Elpidio a mare Codice :I324	25	495	22	A/2 3	5 vani	Totale : 88 m ² Totale escluse aree scoperte : 83 m ²	Euro 196,25	VIA F.CONFALONIERI n. 3 piano : 2
Sant'Elpidio a mare Codice :I324	25	495	15	C/6 2	11 m ²	Totale : 13 m ²	Euro 16,48	VIA F.CONFALONIERI n. 3 piano : S1
Intestazione								
, c.f. proprietà per ½ in regime di separazione dei beni								
, c.f.: , proprietà per ½ in regime di separazione dei beni								
Confini: Via Confalonieri, Via Silvio Pellico, salvi altri								

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I diritti della piena proprietà (1000/1000) dell'immobile, per la quota di ½ ciascuno, spettanti ai sig.ri

➤ , nata a

proprietà per 1/2

➤
proprietà per 1/2

STATE OF CALIFORNIA
DEPARTMENT OF REVENUE
OFFICE OF THE ASSISTANT ATTORNEY GENERAL