

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
117/2017

R.G.E. n

Promossa da:

[REDACTED] (MANDATARIA [REDACTED])

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

[REDACTED]

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Beni ricadenti nel Comune di MONTERUBBIANO (Fm), in via A. PAGANI n. 4 e 6

APPARTAMENTO, posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Monterubbiano, foglio 22, particella 253, sub 17, A/2, vani 5, sito in via Pagani n. 4 e 6,

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] con provvedimento in data 06/04/2022 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974., c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.117/2017 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569,cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

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

- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

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

quesito A) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

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

Nel Caso II) (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

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

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

Precisazione ii) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

Quesito 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis

Quesito 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis

- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis
- Quesito 8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, ... omissis
- Quesito 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 10)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Quesito 13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- Quesito 14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis
- Quesito 15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis

Quesito 16) ad allegare altresì la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ...
omissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 05/04/2022 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 07/04/2022 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 24/09/2022 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo dei beni oggetto della presente.
- In data 24/09/2022 il sottoscritto procedeva a recarsi presso gli uffici urbanistici comunali per le verifiche del caso, verifiche non esaudite completamente.
- In data 14/08/2022 il sottoscritto inviava pec all'Avv. Andreani di Ancona, della parte creditrice, per il pagamento fondo spese
- In seguito il sottoscritto sollecitava tramite pec la parte creditrice al pagamento del fondo spese stabilito dal G.E. di euro 300,00€
- In data 10/12/2022 il sottoscritto CTU depositava l'Istanza per determinazione del giudice a seguito del mancato pagamento del fondo spese al professionista nominato CTU
- In data 31/01/2023 giudice disponeva il deposito ricevuta pagamento fondo spese da parte del creditore
- In data 27/04/2023 il sottoscritto CTU si recava presso gli uffici urbanistici Comunali per indagini riguardanti l'immobile in oggetto
- In data 19/04/2023 il sottoscritto depositava il giuramento

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: il creditore ha optato per il deposito di certificati notarili sui beni pignorati, quindi si rientra nel **Caso II**) e non per i certificati della Conservatoria (**Caso I**).

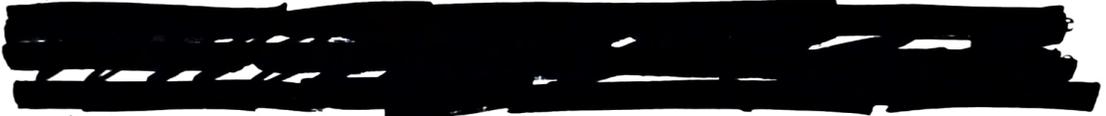
In riferimento al **Caso II**) dall'esame della documentazione depositata, segue che:

Caso II) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 06/06/2017 fino ad oltre il 01/06/1997

Precisazione i) Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale ne l'estratto catastale con visura storica relativa al periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data del pignoramento dei beni

Precisazione ii) Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore precedente **NON ha depositato** il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati, documenti che sono stati prodotti dal sottoscritto (vedi *Allegato*).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che:

➤ 

tramite la quale gli sposi hanno scelto il **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** (data annotazione 23/07/1987).

Al pignoramento sono allegati i documenti di notifica dello stesso all'esecutata.

CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE SOMARIA DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è una porzione di un maggior fabbricato situato nella zona centrale del Comune di Monterubbiano (Fm), in via Pagani n. 4 e 6. L'immobile è catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Monterubbiano, Foglio 22 part 253 sub 17; si trova nelle immediate vicinanze della piazza centrale del paese e del Municipio di detto Comune, zona dotata di servizi ed infrastrutture.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERO FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente è ubicato nell'area dell'abitato del Comune di Monterubbiano in posizione centrale, è catastalmente indicato al Foglio 22, particella 253 sub 17, di categoria A/2, Classe I, Vani 5, della superficie catastale di 106mq rendita 136,86 €, è sito in via Pagani n. 3 al piano Terra.

l'immobile è parte di un maggior fabbricato, un edificio storico, costruito ante del 1967, è un edificio in muratura, esternamente in mattoni faccia-vista, blocchetti pieni, la struttura è in

muratura, al piano terra sono presenti le archi, volte a botte e/o volte a vela, come in uso nel tradizionale modalità di costruzione tipica della zona.



L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano strada, ha un accesso diretto da via Pagani, un altro l'ingresso è situato nel cortile interno, bene comune con gli altri immobili dell'edificio principale.

L'immobile risulta suddiviso in due zone, una formata da un ampio ambiente il locale CC, attualmente utilizzato come deposito, l'altra è la zona attualmente utilizzata come alloggio.

Precedentemente alcuni locali dell'immobile costituivano un negozio e mentre negli anni sessanta e settanta l'immobile era utilizzato come locale bar.

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano Terra, attualmente è in mediocre condizioni di conservazione.

L'unità abitativa è parte di un maggior fabbricato antico situato nel centro abitato di del Comune di Monterubbiano, l'immobile è situata al piano terra, è costituito da tre locali, di cui uno molto ampio, oggi utilizzato come deposito, un secondo locale suddiviso in due da separé bassi in legno, un terzo locale utilizzato come cucina, un piccolo wc ed uno stanzino basso ricavato da un sottoscala.

Come si evince dalla piantina catastale, originariamente i locali dell'immobile erano quattro, due indicati con la lettera C (camere) uno con la S (soggiorno), uno con la K (cucina), il bagno con la B. Attualmente i due locali indicati con la C sono uniti in un unico locale, è stata abbattuta la parete divisoria lasciando un'unica porzione di parete (vedi foto sottostante), con la funzione di sostegno della nervatura o dell'arco della volta, questo locale unico, che il sottoscritto indicherà con la sigla CC, costituiva il locale principale del Bar preesistente, sopra citato ed ha un accesso indipendente diretto su via Pagani al n. 6

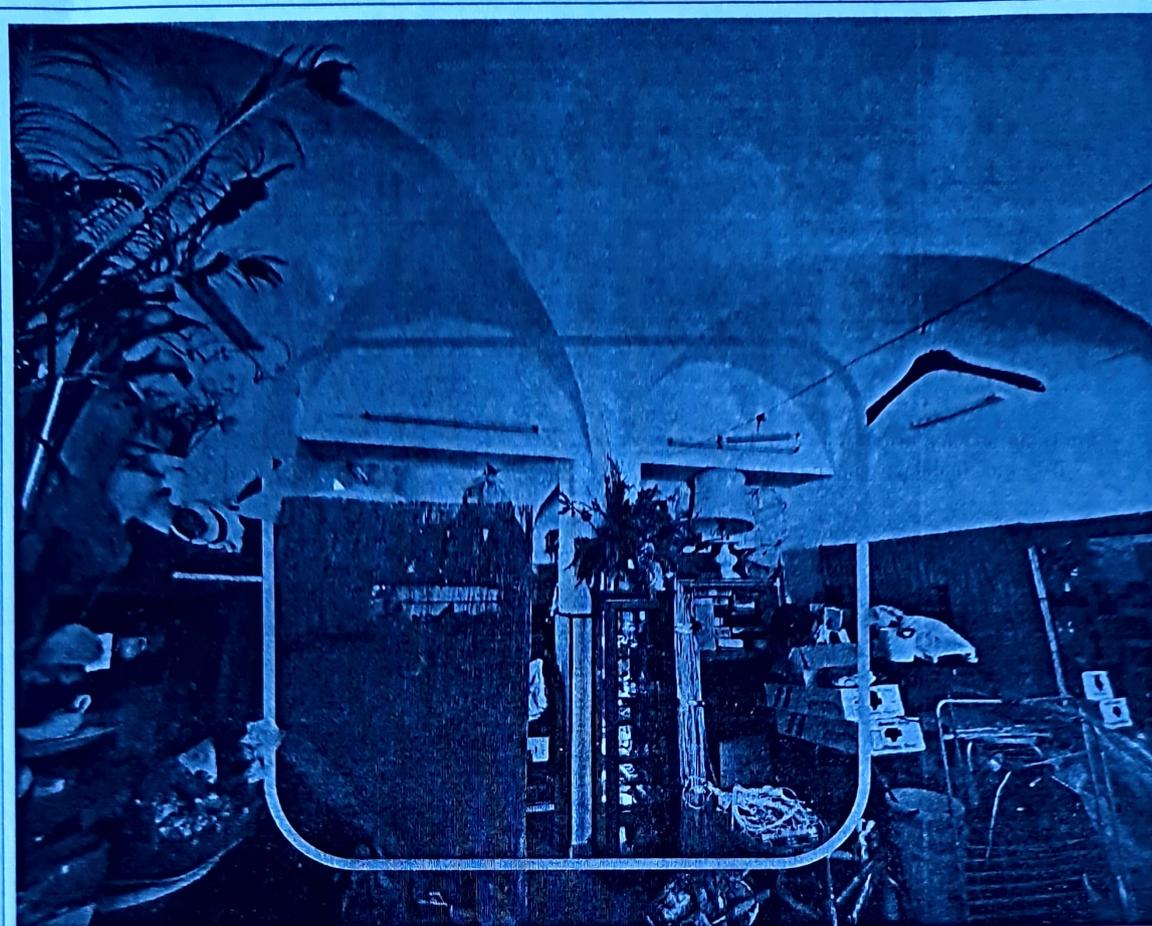


Foto ritrae la parete divisoria abbattuta tranne una porzione con l'evidente/apparente funzione di pilastro a sostegno della volte

L'abbattimento della parete sopracitata costituisce un evidente indebolimento strutturale dell'immobile e dell'edificio. Il sottoscritto fa osservare che l'edificio è in muratura, ogni modifica alla struttura deve essere eseguita e supportata da un relativo calcolo statico della struttura stessa. L'abbattimento non sembra recente, ma probabilmente risalente al periodo in cui, nei locali dell'immobile, era presente un bar.

Si evidenzia che **l'intero muro abbattuto è invece regolarmente riportato nella piantina catastale attuale**, tale muro era dotato di un'apertura per l'accesso al secondo locale C che dà vs via Pagani.

Attualmente l'accesso principale all'unità immobiliare è situato nel cortile interno dell'edificio vs il locale unico CC; questo locale è attualmente utilizzato come deposito.

L'accesso interno all'unità immobiliare è costituito da un ingresso ricavato con dei sparé realizzati con strutture in legno, appoggiate sul pavimento, nel locale CC; da questo ingresso si accede sia al resto del locale CC che alla parte dell'unità immobiliare oggi utilizzata come alloggio, ossia prima al locale S, dal locale S si accede al locale K, da questo al piccolo wc, locale B ed al sottoscala.

Il piccolo locale B, il wc, è ricavato nel balcone, è direttamente collegato con il locale K, attualmente presenta tracce di muffa ed incrostazioni sul soffitto.

Il locale S è suddiviso in due "ambienti" da separé, costituite da strutture in legno, che non arrivano a tutt'altezza; uno dei due ambienti, così realizzato, è senza finestra ed utilizzato come camera da letto, l'altro ambiente è utilizzato come un piccolo soggiorno, questa parte del locale dispone di affaccio ed accesso al balcone.

La piantina catastale riporta tre accessi all'immobile (più uno indiretto dal sottoscala), i tre accessi sono disposti come segue: uno da via Pagani direttamente nel locale CC, **gli altri due sono situati nel cortile interno dell'edificio, uno di questi risulta attualmente murato**, il terzo è quello oggi utilizzato normalmente per accedere all'immobile, quest'ultimo è rimasto come in origine.

Esiste un altro accesso, indiretto, questo è situato nel sottoscala basso, presente nell'atrio interno del palazzo, tramite questo si accede al locale sottoscala basso dell'immobile, da questo al locale K; questo accesso risulta in disuso e chiuso da una semplice porta in legno.

L'immobile è caratterizzato da finiture dell'epoca anni 50/60; i pavimenti in piastrelle in "cementine tradizionali d'epoca", gli infissi sono datati, in legno con vetro singolo molto sottile, porte interne in legno pieno, la porta d'ingresso è in legno pieno, con semplice serratura.

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, attualmente è presente una stufa a pellet situata nel locale S, per l'acs nel solo WC è presente, nel locale B, un piccolo scaldacqua elettrico.

Le condizioni generali dell'immobile si possono definire trascurate, sono presenti alcune crepe, internamente nella parete vs via Pagani, all'altezza della giunzione tra volte e muro perimetrale.

Nel locale S, precisamente sull'architrave in muratura relativo alla portafinestra a cui si accede al terrazzo, è presente una **vistosa fessura continua che arriva fino al cornicione della copertura**, questa fessura è di lunghezza maggiore di un metro, i blocchetti della muratura risultano parzialmente disarticolati e la malta che li unisce risulta parzialmente slegata dai blocchetti stessi, **si consiglia un intervento locale di ripristino della muratura.**

Esternamente, nel muro perimetrale lato Est, a destra della portafinestra con cui si accede al terrazzo dal locale S, è stata ricavata una canna fumaria internamente alla muratura, sottraendo blocchetti al muro perimetrale. La canna fumaria, attualmente è ricoperta attraverso un "rattoppo" approssimativo, il percorso della canna fumaria attraversa verticalmente tutto il muro perimetrale fino al tetto. Si notano, nel percorso della canna fumaria, delle fessure sul lato esterno del muro perimetrale.

Ad un esame esclusivamente visivo **il muro perimetrale**, dove è presente il rattoppo suddetto per la canna fumaria, **risulta indebolito dallo scavo per l'alloggio della canna fumaria che arriva fino al tetto.**

Il sottoscritto osserva che la struttura dell'edificio, per tipologia, muratura e metodo costruttivo, essendo un edificio antico, **presenta alcune incognite strutturali**; infatti sono **presenti alcune delle criticità riguardanti la struttura dell'immobile** che a parere del sottoscritto meritano di essere indagate; le suddette criticità sono di seguito elencate:

- 1) Muro divisorio abbattuto nel locale CC
- 2) Diverse fessure nell'innesto tra volte e muro perimetrale lato via Pagani
- 3) Muratura con fessure nella parete perimetrale lato Est lungo il percorso di canna fumaria disinstallata, ad oggi non adeguatamente riparata
- 4) Crepa sull'architrave della porta-finestra del locale S

Tali criticità portano a delle incognite riguardo alle prestazioni strutturali dell'edificio, queste a parere dello scrivente devono essere approfondite tramite un'analisi globale statica del comportamento dalla struttura così come si presenta oggi.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

Identificazione del fabbricato ed unità immobiliari

L'unità immobiliare oggetto della presente è sita nell'area del **Comune di Monterubbiano (Fm)**, in via Pagani n.3, Catastalmente **distinto al N.C.E.U. del Comune di Monterubbiano, al foglio 22, particella 253, sub 17,**

APPARTAMENTO al piano Terra facente parte di un maggior fabbricato:

- **Appartamento ad uso di civile abitazione**
- **Accesso da via Pagani n. 3**
- **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monterubbiano, al foglio 22, particella 253, sub 17, cat. A/2, Cl.1, Consistenza 5 vani, Superf. Catastale 106 mq, rendita 136,86€**

Quesito 2) Nella fattispecie non si ricade nel caso in cui è applicabile l'art. 10 D.P.R. 633/1972, quindi non è applicabile l'esenzione all'I.V.A.

Quesito 3) La costruzione del fabbricato risulta **ANTERIORE al 2 settembre 1967-**

Quesito 4)

Edificio Antico, Ante 1967

Quesito 5) L'immobile non è un terreno quindi ricade nell'ambito questa certificazione

Quesito 6) Conformità con il pignoramento, tranne che per errato il civico che risulta essere n. 4 per l'accesso comune vs il cortile interno e n. 6 per l'accesso diretto all'immobile da via Pagani

I dati degli immobili, sottoposti del pignoramento di cui in oggetto, corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso.

Quesito 7)

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data del pignoramento la parte eseguita risulta essere piena intestataria degli immobili oggetto del pignorato.

Le PROPRIETÀ:

- proprietà per la quota di 1/1 della 

Quesito 8) PROVENIENZA

La parte esecutata risulta essere piena intestataria del immobile in oggetto

Quesito 9)

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolandola stima secondo il valore a mqe metro quadro equivalente di superficie lorda o commerciale, procedendo la stima con il metodo di tipo sintetico comparativo, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione.

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato. Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta considerare l'odierna situazione di immobilità del mercato immobiliare, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento di difficoltà economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati tali immobili in esame.

Gli immobili: a seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari, trattasi di un appartamento, facente parte di un maggior fabbricato, in muratura che oggi presenta alcune criticità strutturali, riguardo alle quali il sottoscritto pone l'attenzione e quantifica le ingenti spese d'indagine.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è trascurato, il sottoscritto evidenzia ed osserva che lo stesso ha una particolare struttura in muratura tradizionale, oltre a ciò bisogna considerare l'età dell'immobile, le varie modifiche alla struttura realizzate nel corso degli anni, senza che siano state supportate dal calcolo strutturale, per di più alcuni elementi strutturali risultano modificati, oppure danneggiati da crepe più o meno accentuate, tutto ciò pone delle pesanti incognite riguardo al comportamento strutturale dell'edificio, sito in zona sismica.

Ad un'analisi esclusivamente visiva infatti è evidente che stato rimosso un muro interno, sono presenti delle fessure da ripristinare; sono necessari dunque degli interventi di manutenzione straordinaria, conseguenti ai risultati delle indagini strutturali sopra citate, in particolar modo all'analisi strutturale globale.

Oltre a ciò il sottoscritto evidenzia le carenze dell'immobile per quanto riguarda gli impianti, essendo mancante l'impianto di riscaldamento.

In conclusione il suo stato di conservazione dell'immobile può definirsi trascurato, constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione dei due immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, si è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona, il sottoscritto ha potuto constatare che nell'area dove sono situati gli immobili oggetto della presente, risultano immobili invenduti da tempo.

CALCOLO E VALUTAZIONE

In sintesi, dato il contesto, lo stato dell'immobile, la sua posizione centrale, il loro stato di conservazione globale trascurato, si possono attribuire ad esso il seguente valore, ricavato nelle tabelle seguenti:

IMMOBILE 1		
APPARTAMENTO (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Monterubbiano in via Pagani n.4 e 6 , al piano Terra	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monterubbiano, al foglio 22, particella 253, sub 17, cat. A/2, Cl.1, Consistenza 5 vani, Superf. Catastale 106 mq, rendita 136,86€	
PREZZO €/mq	850,00 €/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda alloggio abitabile = 103,00 mq, (1=coefficiente di stima)	103,00mq x 1= 103,00mqe
	Superf lorda balconi = 12,8 mq, (0,5=coefficiente di stima)	30mq x 0,4 = 6,30mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>109,30mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 109,30mqe x 850,00 €/mq = 92.905,00 € <u>approssimato a 93.000,00 €</u>	
Spese relative alle indagini sulle condizioni strutturali dell'immobile ed all'aggiornamento Catastale dell'immobile	<ol style="list-style-type: none"> 1) Spese per analisi strutturale globale, compresa di eventuali prove sui materiali ed indagine sul sottofondo consistenti in 8.500,00€ circa 2) Spese per attualizzare la piantina catastale 1.000,00€ circa 3) Eventuali spese, ora NON stimabili, per ripristino strutturale degli elementi strutturali modificati, rimossi oppure deteriorati (come il muro interno rimosso, il ripristino delle fessure, il restauro architrave, passaggio canna fumaria etc...) <u>da valutare dopo e sulla base dei risultati emersi a un approfondita ell'analisi globale statica sulla struttura dell'immobile</u> 	
Valore immobile comprese le spese per aggiornamento catastale, le previsioni di spese tecniche per l'analisi globale statica, ma <u>escluse le spese per eventuali lavori di ripristino strutturale</u>	Calcolo valore: 93.000,00€ - 8.500,00€ - 1.000,00€ = 83.500,00 € <u>Valore approssimato Finale a 84.000,00 €</u>	

VALORE IMMOBILI UGUALE A
84.000,00 €(euro ottantaquattromila/00)

N.B.

Tale stima non comprende le eventuale spese per ripristino strutturale da valutare a seguito delle indagini strutturali

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei bene in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione di un solo lotto** come da tabella seguente:

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	Stima lotto
1	Appartamento	1	84.000,00 €

Quesito 10)

Il fabbricato non risulta interessato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 11)

Vedi Allegato piantine ed Allegato fotografico

Quesito 12)

LOTTO 1

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO di 103mq, sito in via Pagani n. 4, 6 , nel Comune di Monterubbiano in zona centrale, prospiciente alla piazza principale e municipio del paese, immobile è compreso in un maggior fabbricato, è situato al piano terra, costituito da tre locali più wc, terrazzo, e ripostiglio basso. L'immobile è dotato di due ingressi, uno diretto autonomo, da via Pagani ed uno interno al fabbricato. Dall'ingresso autonomo si accede ad locale molto ampio, da questo al locale soggiorno, dotato di terrazzo, di circa 13 mq, dal locale soggiorno al locale cucina, da questo al wc.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane in legno, il pavimento in cementine tradizionali.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Attualmente l'immobile risulta occupato.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. del Comune di Monterubbiano, al foglio 22, particella 253, sub 17, cat. A/2, Cl.1, Consistenza 5 vani, Superf. Catastale 106 mq, rendita 136,86€

UBICAZIONE Comune di Monterubbiano (Fm), in via Pagani n. 4 e 6, al piano terra

PROPRIETÀ: attualmente la proprietà è per la quota:

> proprietà per la quota di 1/1 della

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	<u>84.000,00 € (euro ottantaquattromila/00)</u>
---	--

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Quanto descritto è stato costruito in data posteriore al 1° Settembre del 1967

Sussistono alcune difformità che riguardano la piantina catastali ed una limitata porzione della facciata, sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria

Stato di occupazione

Occupato da due adulti ed un bambino.

Quesito 13)

Vedi Allegato Perizia Senza dati personali.

Quesito 14)

Allegato N. 9 Check-list

Lista Allegati:

➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i>	➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i>
➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i>	➤ <i>Allegato Check List</i>
➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>	➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i>

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 09/05/2023</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p><i>Mirco Iandiorio</i></p> 
---	--