

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.90/2020**

**Procedura promossa da:**

**XXXXXXXXXX**

**intervenuiti**

**XXXXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXXXX**

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **90/2020**

CREDITORE PROCEDENTE: **XXXXX**

DEBITORE ESECUTATO: **XXXXXXXXX**

**Il sottoscritto arch. xxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xxxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 10/02/2022 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 17/02/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.**

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile , in data 21/01/2021

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### Accesso al bene

- Primo accesso al bene eseguito in data 31/3/2023 alla presenza del rappresentate Marche Servizi Giudiziari, sig.ra xxxxxxxxx , il sig. xxxxxxxx in rappresentanza dell'esecutato e del coadiuvante tecnico del Ctu
- secondo accesso al bene eseguito in data 9/08/2023 alla presenza del sig. DATO OSCURATO

#### Accesso documentale uffici comunali

L'accesso documentale presso l'ufficio tecnico comunale di Montegranaro è avvenuto in prima istanza il gg 10/03/2023

#### **QUESITO 1**

*all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

All'atto del pignoramento è stato notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Macerata il 06/08/2020 , i beni oggetto di vendita sono censiti catastalmente nel comune di Montegranaro in via xxxxxxxxx

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	5	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051233 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51233.1/2023)
		6	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051235 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51235.1/2023)
		7	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051237 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51237.1/2023)
		8	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051239 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51239.1/2023)
		9	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051241 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51241.1/2023)

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	10	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051243 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51243.1/2023)
		12	C/6	4	28	31mq	79,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051247 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51247.1/2023)
		13	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051249 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51249.1/2023)
		16	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051255 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51255.1/2023)
		17	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051257 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51257.1/2023)
		19	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051261 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51261.1/2023)
		20	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051263 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51263.1/2023)
		21	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051265 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51265.1/2023)
		42 ex 22	F/3					FUSIONE del 11/09/2023 Pratica n. AP0080943 in atti dal 12/09/2023 FUSIONE (n. 80943.1/2023)
		26	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051269 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51269.1/2023)
		30	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051279 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51279.1/2023)
		31	A/2	4	5 vani	Totale: 127 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 118 m <sup>2</sup>	Euro 284,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051281 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51281.1/2023)
		37	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051291 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51291.1/2023)

Rispetto all'elaborato planimetro gli immobili sono definiti ai seguenti livelli di piano:

piano S2 : sub 5,6,7,8,9,10,12,13,16,17,

piano S1 : sub 19,20,21,42 (ex sub 22)

piano terra: sub 26,

piano primo : sub 30

piano secondo: sub 31 - sub 37

Tutti i beni costituiscono diritti 1000/1000 intera proprietà intestata alla società xxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxx via Vecchia xxxxxxxxxxxxxxxx . Tutti i beni eseguiti sono privi di Agibilità .

**A seguito di variazione catastale n. AP0080943 del 12/09/2023 il sub 22 è stato modificato in sub 42 (autorizzazione del giudice alla variazione in data 1/9/2023)**

## Localizzazione

I beni sono ubicati in via xxxxxxxx nel comune di Montegranaro lungo la provinciale SP27 (via Elpidiense) di collegamento con la zona centrale del comune di Montegranaro con la provinciale sp 219 , strada di collegamento veloce con la provincia Fermana e i comuni costieri della provincia di Macerata



## INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI GENERALI DEL FABBRICATO

I beni in corso di costruzione sono parte di un fabbricato pluripiano libero su tutti i fronti e prospiciente viabilità pubbliche .I beni al piano S2 sono circoscritti da terrapieno e collegati alla viabilità pubblica a mezzo di area di manovra condominiale sub 1

## INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei luoghi e la tipologia dei beni è possibile identificare più lotti in particolare :

**LOTTO A1** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	19	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051261 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51261.1/2023)
		7	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051237 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51237.1/2023)

### Individuazione dei confini

il bene **sub 19** è sito al piano S1 confina a nord con affaccio su cavedio di disimpegno condiviso con il sub 20 prospiciente terrapieno, a sud con sub 22, a ovest con terrapieno a est con vano scala condominiale sub 1;

il bene **sub 7** è sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a est con scala condominiale sub 1 a ovest con sub 6.

**LOTTO A2** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxxx, ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	20	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051263 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51263.1/2023)
		8	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051239 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51239.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 20** sito al piano S1 confina a nord con affaccio su cavedio di disimpegno condiviso con il sub 19 e parte con cavedio esclusivo, entrambi prospicienti terrapieno, a sud con sub 21, a est senza affaccio con corte sub 21, a ovest con vano scala condominiale sub 1;

il bene **sub 8** sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a ovest con scala condominiale sub 1 a est con sub 9.

**LOTTO A3 : Diritti di piena proprietà 1000/1000** di proprietà della ditta xxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	21	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051265 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51265.1/2023)
		13	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051249 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51249.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 21** sito al piano S1 confina a nord con scala condominiale e sub 20, a est e a sud con affaccio su corte privata sub 21 ; ad ovest con sub 22 ;

il bene **sub 13** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 18 altra proprietà non oggetto di esecuzione , ed ad est con sub 12

**LOTTO A4 : Diritti di piena proprietà 1000/1000** di proprietà della ditta xxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxxxxx, ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	42 ex 22	F/3					FUSIONE del 11/09/2023 Pratica n. AP0080943 in atti dal 12/09/2023 FUSIONE (n. 80943.1/2023)
		16	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051255 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51255.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 42** sito al piano S1 confina a nord con sub 19, a sud ed ovest con affaccio su corte privata sub 42 prospiciente viabilità pubblica; a est con sub 21

il bene **sub 16** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 17 ed ad est con sub 15 altra proprietà non oggetto di esecuzione

**LOTTO A5 : Diritti di piena proprietà 1000/1000** di proprietà della ditta xxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano terra-S2) in via xxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	26	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051269 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51269.1/2023)
		9	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051241 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51241.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 26** sito al piano terra confina a nord con affaccio corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte sub 22 prospiciente area condominiale sub 1 (area di manovra piano S1) , a est con vano scala condominiale sub 1;

il bene **sub 9** sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a est con sub 10 ed ovest con sub 8

**LOTTO A6** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (*piano primo-S2*) in via xxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	30	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051279 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51279.1/2023)
		10	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051243 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51243.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 30** sito al piano primo confina a nord con affaccio su corte privata sub 26 prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 prospiciente area condominiale sub 1 , a est con vano scala condominiale sub 1;

il bene **sub 10** sito al piano S2 confina a nord ed est con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale ,a ovest con sub 9

**LOTTO A7** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta WORDWIDE BUILDINGS SRL su immobile sito nel comune di Montegranaro (*piano secondo-S2*) in via Robert B. Pawell c.da Cima del Colle , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	clas s	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	31	A/2	4	5	Totale: 127 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m²	Euro 284,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051281 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51281.1/2023)
		12	C/6	4	28	31	79,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051247 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51247.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 31** sito al piano secondo confina a nord con affaccio su corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud parzialmente con sub 37 e fronte esterno senza affaccio, a est con vano scala condominiale sub 1 e sub 37; a ovest con affaccio prospiciente corti private;

il bene **sub 12** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord area di manovra interna condominiale , a est con altra proprietà ed a ovest con sub 13

**LOTTO A8** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (*piano secondo S2*) in via xxxxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	37	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051291 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51291.1/2023)
		6	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051235 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51235.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 37** sito al piano secondo confina a sud con affaccio su corte privata sub 21prospiciente viabilità pubblica, a nord con sub 31, scala condominiale sub 1 e altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 , a est con sub 31;

il bene **sub 6** sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud con area di manovra interna condominiale , a est con sub 7 ed a ovest con sub 5

**LOTTO A9** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (*piano S2*) in via xxxxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	17	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051257 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51257.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 17** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con terrapieno e ad est con sub 16.

**LOTTO A10** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegrano (piano S2) in via xxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	5	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051233 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51233.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 5** sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a ovest con altra proprietà , a sud con area di manovra interna condominiale , ad est con sub 6.

**QUESITO 2**

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Trattasi di immobili in corso di costruzione in un fabbricato pluripiano edificato con P.d.C 2004-95 ed integrato con successive varianti in corso d'opera . Il fabbricato ha struttura portante in c.a. in opera e solai in latero cemento e si compone di un livello interrato dove sono ubicati i locali uso garage, un livello S1 seminterrato dove sono presenti due unità uso ufficio e due unità abitative, e tre livelli Terra, Primo e Secondo dove sono presenti solo unità abitative. Le finiture esterne sono pregevoli e di buona qualità , costituite da mattoncini a faccia vista ed intonaco tinteggiato. Gli immobili uso abitativo hanno ampi balconi in aggetto e/o logge coperte , schermature esterne costituite da persiane in legno ( non presenti per i beni in esecuzione) , il manto di copertura è in laterizio tegol-coppo. La scala condominiale di collegamento verticale di tutti i livelli è riccamente rifinita con rivestimenti in lastre di marmo e molto illuminata , gradevole ed accogliente. Il fabbricato è dotato di ascensore di collegamento a tutti i livelli di piano. La zona in cui sorge il fabbricato è prevalentemente residenziale di nuova costruzione con ampie zone di verde principalmente di tipo agrario. Sono presenti nella zona alcuni fabbricati in corso di costruzione con lavori sospesi da diverso tempo, ciò nonostante il mercato è appetibile perchè la zona è prospiciente ad una viabilità di scorrimento di collegamento con la provinciale Mezzina e contemporaneamente molto vicina al centro cittadino.

**Nota : a seguito di variazione dell'elaborato planimetrico autorizzato dal giudice in data 1/9/2023, il sub 2 ( corte) di proprietà condivisa con i sub 19 e 20, è stata trasferita come corte esclusiva al sub 22 che assume il nuovo numero di subalterno 42 ( variazione catastale n AP0080943 del12/09/2023**

**Descrizione sommaria degli immobili :**

1) Immobile **sub 19** sito al piano S1 con destinazione ad ufficio , composto da tre vani più un locale bagno ed archivio e un vano disimpegno. Fanno parte catastalmente del sub 19 un cavedio denominato sub 3 condiviso con il sub 20 con accesso esclusivo da via xxxxxxxxxxx

Il cavedio sub 3 confina a nord ed ovest con terrapieno a sud con il sub 19 a est con sub 20, mentre la parte esterna di collegamento alla viabilità pubblica confina a est ed ovest con la corte del sub 26 a nord con via xxxxxxxxxxx. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato, (accatastato F/3) . L'immobile comprese le pertinenze può intendersi completato con livello pari al 70% . L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271,5 cm .

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini**

il bene **sub 19** confina a nord con affaccio su cavedio di disimpegno condiviso con il sub 20 prospiciente terrapieno, a sud con sub 22, a ovest con terrapieno a est con vano scala condominiale sub 1;

**calcolo delle superfici:**

SEL = 86,03mq SIL = 81,53mq SIN = 71,00mq

2) Immobile **sub 20** sito al piano S1 con destinazione ad ufficio, composto da tre vani più un locale bagno ed archivio e un vano disimpegno. Fanno parte catastalmente del sub 20 un cavedio denominato sub 3 condiviso con il sub 19 con accesso esclusivo da via xxx.

Il cavedio sub 3 confina a nord ed ovest con terrapieno a sud con il sub 19 a est con sub 20, mentre la parte esterna di collegamento alla viabilità pubblica confina a est ed ovest con la corte del sub 26 a nord con via xxxxxxx.

Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato. L'immobile comprese le pertinenze può intendersi completato con livello pari al 70% . L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271,5 cm

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 20** confina a nord con affaccio su cavedio di disimpegno condiviso con il sub 19 e parte con cavedio esclusivo, entrambi prospicienti terrapieno, a sud con sub 21, a est senza affaccio con corte sub 21, a ovest con vano scala condominiale sub 1

**calcolo delle superfici:** SEL = 86,88mq SIL = 79,54mq SIN= 74,19mq  
cavedio (Sin) = 13,64mq

**3)** Immobile **sub 21** sito al piano S1 con destinazione abitazione, composto da: ampio soggiorno cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni, ed un disimpegno. Le camere, ed il soggiorno sul fronte sud si aprono direttamente su un'area di pertinenza esterna che rappresenta parte della copertura del piano S2, fronteggiante un'ampia corte esclusiva a verde con livello di piano ribassato di circa 70cm sulla quale sono presenti delle bocche di lupo dei garage del piano S2 e pozzetti vari dell'impianto di fognatura. La porzione della corte risulta cintata sui fronti sud ed est e si estende fino al perimetro sud ed est del lotto edificabile). Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3). L'immobile comprese le pertinenze può intendersi completato con livello pari al 70%. L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271,5 cm. L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 21** confina a nord con scala condominiale e sub 20, a est e a sud con affaccio su corte privata sub 21; ad ovest con sub 22

**calcolo delle superfici:** SEL = 131,77mq SIL = 120,10mq SIN = 112,27mq  
*pertinenze esterne* corte = 270,00mq logge = 11,2mq terrazzi = 15,33

**4)** Immobile **sub 42** sito al piano S1 con destinazione abitazione, composto da: ampio soggiorno cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni, e un disimpegno. Le camere, ed il soggiorno si aprono su un'area di pertinenza esterna diretta che rappresenta parte della copertura residua del piano S2 e parte dell'area di manovra sub 1, fronteggiante un'ampia corte esclusiva a verde con livello di piano ribassato di circa 70cm sulla quale sono presenti delle bocche di lupo dei garage del piano S2 e pozzetti vari dell'impianto di fognatura, prospiciente viabilità pubblica. La porzione esterna di pertinenza lato sud fronteggia la corte sub 22 mentre quella lato ovest si affaccia sull'area di manovra del piano S2. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3). L'immobile comprese le pertinenze può intendersi completato con livello pari al 70%. L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271cm. L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 22** sito al piano S1 confina a nord con sub 19, a sud ed ovest con affaccio su corte privata sub 22; a est con sub 21

**calcolo delle superfici:** SEL = 132,03mq SIL = 120,69mq SIN=113,3mq  
*pertinenze esterne* logge = 11,2mq terrazzi = 67,98mq corte = 249,30mq

**5)** Immobile **sub 26** sito al piano terra con destinazione abitativa, composto da un locale uso soggiorno cucina, tre camere, 2 bagni, un ripostiglio e un disimpegno. Le camere, ed il soggiorno sul fronte nord si affacciano ed accedono ad una pertinenza diretta pavimentata che fronteggia un'ampia corte a verde esclusivo. L'immobile è molto luminoso e si sviluppa con affacci sia sul lato nord che sul lato ovest del fabbricato. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3). L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75%. L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271cm. L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 26** confina a nord con affaccio corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte sub 22 prospiciente area condominiale sub 1 (area di manovra piano S1), a est con vano scala condominiale sub 1;

**calcolo delle superfici:** SEL = 115,95mq SIL = 106,7mq SIN=100,02mq  
*pertinenze esterne* corte = 116,67mq logge = 9,00mq terrazzi = 15,60 balcone 7,95mq

**6)** Immobile **sub 30** sito al piano primo con destinazione abitativa, composto da un ampio soggiorno cucina, tre camere, 2 bagni, un ripostiglio e un disimpegno. Le camere, ed il soggiorno si affacciano su ampi balconi in oggetto pavimentati ma privi di ringhiere. L'immobile è molto luminoso e ha buona panoramicità, e si sviluppa con affacci sia sul lato nord che sul lato ovest del fabbricato. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3). L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75%. L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271cm. L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 30** confina a nord con affaccio su corte privata sub 26 prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 prospiciente area condominiale sub 1, a est con vano scala condominiale sub 1;

**calcolo delle superfici:** SEL = 115,98mq SIL = 106,80mq SIN= 100,00mq  
*pertinenze esterne* balconi = 18,26 mq

**7)** Immobile **sub 31** sito al piano secondo con destinazione abitativa, composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, 1 bagno, un ripostiglio e un disimpegno. L'immobile è molto luminoso e buona panoramicità, si sviluppa con affacci sia sul lato nord che sul lato est del fabbricato. Le camere est si affacciano su ampi terrazzi coperti (logge), mentre il soggiorno su un ampio balcone in oggetto. Tutti i balconi e i terrazzi sono pavimentati, alcuni sono privi di ringhiere. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3). L'immobile può intendersi completato con livello pari al 80%.



L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271cm .

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 31** confina a nord con affaccio su corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud parzialmente con sub 37 e fronte esterno senza affaccio, a est con vano scala condominiale sub 1 e sub 37; a ovest con affaccio prospiciente corti private;

**calcolo delle superfici:** SEL = 118,1mq      SIL = 102,70mq      SIN= 96,43mq  
**pertinenze esterne** logge 25,06mq ;      balconi 12,21mq.

**8)** Immobile **sub 37** sito al piano secondo con destinazione abitativa, composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, quattro camere ,1 bagno , un ripostiglio e un disimpegno notte. L'immobile è molto luminoso e buona panoramicità , si sviluppa con affacci sul lato sud ed ovest . Due camere lato sud ed il soggiorno si affacciano su ampi balconi in aggetto, mentre la camera ovest su ampio terrazzo coperto (loggia) , tutti balconi ed i terrazzi sono pavimentati , alcuni sono privi di ringhiere. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3). L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75% .

L'altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271cm .

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 37** confina a sud con affaccio su corte privata sub 21prospiciente viabilità pubblica, a nord con sub 31, scala condominiale sub 1 e altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 , a est con sub 31;

**calcolo delle superfici:** SEL = 148,52mq      SIL = 135,45mq      SIN= 124,30  
**pertinenze esterne** logge = 12,53mq      balconi = 22,46mq

**9)** Immobile **sub 5**, sito al piano S2 ad uso a garage ,accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa .

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 5** confina a nord con terrapieno; a ovest con altra proprietà , a sud con area di manovra interna condominiale , ad est con sub 6.

**calcolo delle superfici:** SIN = 24,66

**10)** Immobile **sub 6**, ad uso a garage ,accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante . L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa.

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 6** confina a nord con terrapieno; a sud con area di manovra interna condominiale , a est con sub 7 ed a ovest con sub 5

**calcolo delle superfici:** SIN = 28,08mq

**11)** Immobile **sub 7**, sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante .L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa;

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 7** confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a est con scala condominiale sub 1 a ovest con sub 6.

**calcolo delle superfici :** SIN = 28,20 mq.

**12)** Immobile **sub 8**, sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante . L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa .

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 8** confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a ovest con scala condominiale sub 1 a est con sub 9.

**calcolo delle superfici:** SIN = 28,40mq

**13)** Immobile **sub 9** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa .

L'immobile risulta privo di agibilità .

**Individuazione dei confini** il bene **sub 9** sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a est con sub 10 ed ovest con sub 8

**calcolo delle superfici:** SIN = 28,56mq

**14)** Immobile **sub 10** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa.

L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 10** sito al piano S2 confina a nord ed est con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale ,a ovest con sub 9  
**calcolo delle superfici:** SIN = 23,82mq

**15)** Immobile **sub 12** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'altezza utile interna è pari a circa 270cm circa. L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 12** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord area di manovra interna condominiale , a est con altra proprietà ed a ovest con sub 13  
**calcolo delle superfici:** SIN = 28,84mq

**16)** Immobile **sub 13** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'altezza utile interna = 270cm circa. L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 13** confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 18 altra proprietà non oggetto di esecuzione , ed ad est con sub 12  
**calcolo delle superfici:** SIN = 25,29mq

**17)** Immobile **sub 16** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'altezza utile interna = 270cm circa . L'immobile può intendersi completato con livello pari al 100% .L'immobile risulta privo di agibilità

**Individuazione dei confini** il bene **sub 16** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 17 ed ad est con sub 15 altra proprietà non oggetto di esecuzione  
**calcolo delle superfici:** SIN = 23,76mq

**18)** Immobile **sub 17** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% . Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso alla zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile scorrevole. Altezza utile interna = 270cm circa . L'immobile può intendersi completato con livello pari al 100% . L'immobile risulta privo di agibilità .

**Individuazione dei confini** il bene **sub 17** sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con terrapieno e ad est con sub 16.  
**calcolo delle superfici:** SIN = 23,00 mq

### Art. 10 DPR 633/1972

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati con PdC 2004/95 e successive varianti in corso d'opera ed intestati alla ditta WORDWIDE BUILDINGS SRL p.i. 01731790448 e costituiscono beni strumentali della ditta esecutata soggetti all'esercizio dell'iva .

\*\*\*\*\*

### QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Il fabbricato su cui insistono i beni eseguiti è stato realizzato con  
PdC . 2004/95 del 30/11/2004 a cui seguirono :  
PdC 2006/109  
DIA in variante del 18/10/2008  
PdC in variante 2009-51 del 01/06/2009  
SCIA in variante 2011/16257 del 21/02/2011  
collaudo statico 30/04/2009

**QUESITO 4**

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuate il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

I titoli abilitativi principali rintracciati negli archivi comunali riferiti agli immobili oggetto di esecuzione sono:

PdC . 2004/95 del 30/11/2004 a cui seguirono in variante:

PdC 2006/109

DIA 18/10/2008

PdC 2009-51 del 01/06/2009

SCIA 2011/16257 del 21/02/2011

collaudo statico 30/04/2009

Tutti gli immobili sono in corso di costruzione con titolo abilitativo scaduto ed accatastati F/3 con esclusione del sub 12 cat. C/6 e del sub 31 cat A/2 che comunque risultano non completati.

Tutti i beni eseguiti sono privi di Scia Agibilità .

**Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

*Dal punto di vista della conformità catastale , tranne alcune piccole ed ininfluenti partizioni interne , tutti gli immobili rispettano lo stato autorizzato con Dia del 10/08/2008.*

I sub 19 e sub 20 autorizzati uso ufficio con Dia del 18/10/2008, aprono le superfici finestrate dei singoli ambienti abitativi (ufficio) in un cavedio al piano S1 con ingresso esterno da via Robert B.Pawell. Il cavedio è in parte condiviso tra i due sub (sub 3) e parte uso esclusivo del sub 20.

Il progetto autorizzato con Dia 18/10/2008 prevede che il cavedio ( sub 3 condiviso e porzione esclusiva sub 20) sia illuminato ed areato da **sette** bocche di lupo con taglio luce orizzontale di circa 0,5x1,3mt , e due tagli orizzontali al solaio del p.terra di circa 0,85x3,45, oltre ad un vano porta di circa 1,40x2,40mt, per complessivi **13,77mq** di sup illuminante.

La somma delle sup utili dei locali abitativi uso uffici sub 19 e sub 29 è pari a (52,43+57,43)=109,86mq ;

lo standard minimo di sup illuminante richiesto dovrà essere pari a 1/8 che equivale a 109,86 : 8 = **13,73mq**

Ai fini della validità progettuale di cui alla DIA 18/10/2008 lo standard illuminotecnico è soddisfatto.

**Analisi e verifica dello stato realizzato /stato attuale .**

Dalla verifica dello stato attuale dei beni si riscontra che:

a) la superficie illuminante del cavedio sub 3 è costituita da **due** bocche di lupo con taglio orizzontale 50x130cm ed una apertura taglio orizzontale nel solaio del p.t delle dimensioni di 77x346cm oltre ad un vano porta di circa 140x240cm circa, per complessivi **7,32mq** circa di sup. illuminante;

b) la sup illuminante del cavedio esclusivo al sub 20 è costituita da una unica superficie a taglio orizzontale nel solaio del piano terra di circa 77x346cm = **2,66 mq** ;

c) la superficie complessiva illuminante dei cavedi sub 3 e sub 20 sommano complessivamente a circa ( 7,32 + 2,66) = **9,98 mq**.

d) la superficie utile dei vani abitativi uso ufficio del **sub 19** da verificare allo standard è pari a circa 52,43mq a cui compete una sup. minima illuminante ( 1/8 della Sin ) pari a circa **6,55 mq** ;

e) la superficie utile dei vani ufficio del **sub 20** da verificare allo standard è di circa 57,44mq a cui compete una sup. minima illuminante ( 1/8 della sin ) pari a circa **7,18mq**.

**Verifica**

1 ai fini del rispetto dello standard di illuminazione ed areazione dei sub 19 e 20 sono necessari circa ( 6,55+7,18)= **13,73mq**

2 le superfici complessive di illuminazione e areazione del cavedio sub 3 e sub 20 allo stato attuale risultano pari a circa **9,98 mq** quindi insufficienti a soddisfare al verifica dello standard complessivo dei sub 19 e 20 che è pari a **13,73mq** ;

**Conclusione**

i sub 19 e 20 potrebbero in fase di richiesta Scia Agibilità non ottenere l'agibilità a uso uffici salvo apportare agli stessi delle opportune modifiche di destinazione dei vani interni.

Ipotesi di modifica:

proposta A) : modificare la destinazione d'uso del solo sub 19 in superficie non residenziale (SNR), trasferendo i diritti illuminanti del cavedio sub 3 al sub 20 il quale avrà soddisfatto lo standar illuminotecnico e mantenere la destinazione ad ufficio .

Verifica illuminotecnica del sub 20 ad uffici ed il sub 19 a deposito :

- a) la sup minima illuminante richiesta dallo standard per il sub 20 è pari a **7,18mq**  
 b) la sup illuminante del cavedio sub 3 + il cavedio sub 20 è pari a **9,98 mq** che risulta maggiore di 7,18mq.

**Lo standard sup. finestrata e di areazione per il sub 20 è verificato.**

( art 5 Dm 1975; Requisiti igienico sanitari dei luoghi di lavoro Dm 81/2008 e smi ;Norme tecniche di igiene edilizia per gli ambienti di lavoro )

**proposta B)**

ad entrambi i sub 19-20 si modifica la destinazione di alcuni locali interni attualmente destinati uso ad ufficio in sup. non residenziale di pertinenza,(magazzino, rip.) riducendo di conseguenza la superficie utile abitativa uso ufficio con riduzione dello standard da verificare .

Verifica illuminotecnica

standard sub 19 superficie netta abitativa uso ufficio al netto delle sup. non residenziali uso magazzino =  
 $52,43mq - (13,59 + 9,81) = 29,03 \times 1/8 = 3,63 \text{ mq}$

standard sub 20 superficie netta abitativa uso ufficio al netto delle sup. non residenziali uso magazzino =  
 $57,44mq - (15,94 + 10,13) = 31,37 \times 1/8 = 3,92 \text{ mq}$

sup. finestrata cavedi sub 3 e sub 20  $7,32+2,66= 9,98 \text{ mq} > a (3,63+3,92)=7,55mq$

**Lo standard sup. finestrata e di areazione per i sub 19-20 è verificato**

( art 5 Dm 1975; Requisiti igienico sanitari dei luoghi di lavoro Dm 81/2008 e smi ;Norme tecniche di igiene edilizia per gli ambienti di lavoro )

( a parere dello scrivente la proposta B risulta meno invasiva lasciando comunque invariata la destinazione urbanistica di entrambi i beni con riduzione di parte della sup che potrà essere destinata ad attività complementari all'uso ufficio , come magazzini, ripostigli, locali tecnici stamperia etc .

Ai fini del rilascio della Scia agibilità, sarà necessario procedere con un rinnovo del permesso di costruire per completare i lavori e tutte le certificazioni previste per legge. Le spese professionali per il rinnovo del PDC , comprendenti istanza di rinnovo, rilievi, redazione di nuovo elaborato tecnico, direzione lavori , contabilità, etc , redazione di un nuovo piano di sicurezza con nomina di CSE con funzione anche di CSP, istanza di fine lavori e quanto altro necessario, possono essere stimati ( esclusi oneri di legge) in circa 20.000,00 euro da suddividere in quota parte tra i beni eseguiti sulla base delle quote millesimali dei singoli immobili . I costi presunti per il completamento dei lavori edili ed impianti sono stimati per singolo immobile in percentuale al capitolo 10 con detrazione dal valore medio di mercato di importo un percentile variabile per singolo immobile.

\*\*\*\*\*

**QUESITO 5**

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Trattasi di immobili urbani

**QUESITO 6**

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1738 notificato in data 06.08.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 23.09.2020 ai n.4313 del reg. particole e al n.5978 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegranaro in via xxxxxxxxxxxxxxxx n.73 ed intestati a: -xxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.5, piano S2, cat. F/3

-NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.6, piano S2, cat. F/3

-NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.7, piano S2, cat. F/3

-NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.8, piano S2, cat. F/3

- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.9, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.10, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.12, piano S2, cat. C/6, classe 4, mq.28 rendita cat. €79,53
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.13, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.16, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.17, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.19, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.20, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.21, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.22, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.26, piano T, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.30, piano 1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.31, piano 2, cat. A/2, classe 4, vani 5, rendita cat. €284,05
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.37, piano 2, cat. F/3

Dalla data del pignoramento le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono state oggetto di variazioni catastali come certificato dalle visure storiche allegate ad eccezione della variazione autorizzata dal G.E. dott.ssa xxxxxxxxx in data 01.09.2023: **-Protocollo n.AP0080943 del 12.09.2023 nella quale sono stati soppressi i sub.2 e sub.22 ed è stato costituito il sub.42 piano S1, cat. F/3**

ALLEGATO n.04

#### QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1738 notificato in data 06.08.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 23.09.2020 ai n.4313 del reg. particole e al n.5978 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegranaro in via xxxxxxxxxxxx ed intestati a:

- xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili:

- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.5, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.6, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.7, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.8, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.9, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.10, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.12, piano S2, cat. C/6, classe 4, mq.28 rendita cat. €79,53
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.13, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.16, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.17, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.19, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.20, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.21, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.22, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.26, piano T, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.30, piano 1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.31, piano 2, cat. A/2, classe 4, vani 5, rendita cat. €284,05
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.37, piano 2, cat. F/3

Tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione insistono sul lotto censito al NCT di Montegranaro foglio n.16 part.n.1109 (ente urbano di mq.1620 che comprende anche la part.n.813 ex part.n.177) ex particella n.26.

La soc. xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx è divenuta proprietaria dei terreni siti in Montegranaro, cda xxxxxxxx, NCT foglio n.16, part.n.26 di mq.920 e della particella n.813 di mq.700 a seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio xxxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio del 13/12/2002 repertorio n.167308 e trascritto il 24/01/2003 al n.660 del reg. generale ed al n.449 del reg. particolare.

**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, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.1738 notificato in data 06.08.2020 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 23.09.2020 ai n.4313 del reg. particole e al n.5978 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegranaro in via xxxxxx ed intestati a:

-xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Immobili:

- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.5, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.6, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.7, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.8, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.9, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.10, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.12, piano S2, cat. C/6, classe 4, mq.28 rendita cat. €79,53
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.13, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.16, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.17, piano S2, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.19, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.20, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.21, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.22, piano S1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.26, piano T, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.30, piano 1, cat. F/3
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.31, piano 2, cat. A/2, classe 4, vani 5, rendita cat. €284,05
- NCEU-fog. n.16 part.n.1109 sub.37, piano 2, cat. F/3

Tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione insistono sul lotto censito al NCT di Montegranaro foglio n.16 part.n.1109 (ente urbano di mq.1620 che comprende anche la part.n.813 ex part.n.177) ex particella n.26.

Nel ventennio precedente il pignoramento sono state registrate le seguenti trascrizioni:

**2009.06.09-VARIAZIONE CATASTALE PER COSTITUZIONE** pratica n.AP0142471

Immobili costituiti: Montegranaro fog.n.16 part.n.1109 sub.5,6,7,8,9,10,12,13,16,17,19,20,21,22,26,30,31,32,33, categoria catastale F/3

Intestati a: xxxxxxxxxxxL con sede a xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

**2009.11.18-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** pratica n.AP0267941 dell'uiu comune di Montegranaro fog. 16 part.n.1109 sub.12, P.S2, categoria catastale C/6, classe 4, mq.28, rendita €79,53

Intestata a: WORDWIDE BUILDINGS SRL con sede a Sant'Elpidio a Mare, cf 01731790448 per la quota di 1/1 di piena proprietà

**2011.07.28 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE** pratica n.AP0176925

Immobili soppressi: Montegranaro fog.16 part.n.1109 sub.32 e sub.33

Costituiti: Montegranaro fog.16 part.n.1109 sub.37, P.2, categoria catastale F/3

Intestata a: xxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

**2011.08.03-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO** pratica n.AP0180598 dell'uiu comune di Montegranaro fog.16 part.n.1109 sub.31, P.2, categoria catastale A/2, classe 4, vani 5, rendita €284,05.

Intestata a: xxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

**2002.12.13-COMPRAVENDITA** notaio xxxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio repertorio n.167308 e trascritto il 24/01/2003 al n.660 del reg. generale ed al n.449 del reg. particolare.

A favore: xxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà  
contro: xxxxxxxxxxx nato DATO OSCURATO cf xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx nata a Montegranaro il 1xxxxxxxxx cf xxxxxxxx  
per diritti di piena proprietà per ½ ciascuno

Immobili: NCT Comune di Montegranaro cda xxxxxxxxxxxx fog.n.16 part.n.26 di mq.920 e part.n.813 di mq.700.

**2002.12.13-ACCETTAZIONE DI EREDITÀ** trascritta il 15.01.2021 al n.310 del reg. generale e al n.243 del reg. particolare rogito notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 13/12/2002 rep.n.167308.

a favore: xxxxxxxx nato a xxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx  
per diritti di piena proprietà per ½ ciascuno

immobili: NCT comune di Montegranaro fog.16 part.n.26 e part.n.177

**1986.01.11-DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte di DATO OSCURATO successione trascritta il 11/08/1986 al n.3179 del reg.particolare.

a favore: xxxxxxxxxxxxnato a xxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx  
per diritti di piena proprietà per ½ ciascuno  
contro: xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto per 1/2

immobili: NCT comune di Montegranaro fog.16 part.n.26 e part.n.177

**1963.03.23-DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte di xxxxxxxxxxxx successione registrata a Fermo il 06/09/1963 al n.607/1, den.93, vol.438 e trascritta l'01/10/1963 al n.4066 del reg. generale ed al n.3248 del reg. particolare con relativa

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Montegranaro il xxxxxxxx  
per diritti di piena proprietà per ½ ciascuno

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto per ½

immobili: NCT comune di Montegranaro fog.16 part.n.26 e part.n.177

**1959.03.26-DIVISIONE EREDITARIA** atto notaio xxxxxxxxdi Fermo rep.n.7359 registrato a Fermo l'01/04/1959 al n.2147 e trascritto il 06.04.1959 al n.958

a favore: xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx piena proprietà per 1/1  
contro: xxxxxxxxxxxx nato a Montegranaro il xxxxxxxx in forza di successione  
testamentaria del sig. xxxxxxxxxxxx

Immobili: NCT comune di Montegranaro fog.16 part.n.26 e part.n.177

**1950.07.28-DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per morte del sig.xxxxxxxxxx registrata a Fermo il 11/01/1951 al n.46, vol. 376 e trascritta il 24/02/1951 al n.449 del reg. particolare, la cui eredità si è devoluta per testamento pubblicato con verbale notaio Paolo Svampa del 31/10/1950 registrato a Fermo il 09/11/1950 al n.1032 e trascritto l'01/12/1950 al n.2479

a favore: xxxxxxxxxxxxn ella disponibilità  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nella legittima

in relazione alla quale eredità è intervenuta tra loro contestazione, successivamente risolta con verbale di conciliazione del 15/07/1951, registrato a Fermo il 04/08/1951 al n.75 vol.n.77 e trascritto il 23/08/1951 al n.1747 del reg. particolare, sottoscritto nell'ambito della causa di divisione giudiziale con assegnazione di quote.

Nel ventennio precedente il pignoramento sono state registrate le seguenti iscrizioni e pregiudizievoli:

**2020.08.06-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Macerata rep.n.1738 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.09.2020 al n.4313 del reg. particolare e al n.5978 del reg. generale, il precetto è stato notificato il 10.06.2020 per la somma di €1.602.025,46 oltre interessi e alle spese successive.

A favore: xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxx  
contro: xxxxxxxxxxxxcon sede a xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.16 part.n.1109 sub.5,6,7,8,9,10,12,13,16,17,19,20,21,22,26,30,31,37.

**2016.05.20-IPOTECA GIUDIZIALE** Giudice di pace di Fermo rep.n.475/2016 trascritta il 13.01.2017 al n.50 del reg. particolare ed al n.281 del reg. generale, per la somma di € 8.000,00 di cui € 756,63 per capitale, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal giudice di Pace di Fermo il 20/05/2016 rep.n.475

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx domicilio ipotecario eletto in xxxxxx  
contro: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede a Sant'Elpidio a Mare, xxxxxxxxxxxxxxxx

Immobili: NCEU foglio n.16, part.n.1109 sub.12 e sub.31

**2007.01.09-IPOTECA VOLONTARIA** rogito notaio xxxxxxxxxxxxxx rep.n.6608/1504, trascritto presso la conservatoria dei RR II di Fermo il 10.01.2007 al n.431 del reg. generale ed al n.54 del reg. particolare, per la somma di €5.080.000,00 di cui €2.540.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo per la durata di anni 30 al tasso del 5,377% annuo.

A favore. Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede ad Ancona xxxxxxxxxxxxxx domicilio ipotecario eletto in via Menicucci n.4/6 Ancona  
contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxxxx

Immobili: NCT comune di Montegranaro fog.n.16 part.n.26 di mq.920 e particella n.813 di mq.700

Annotazioni a margine per restrizioni di beni non relativi ai beni in oggetto.

**1987.03.31-CONVENZIONE** atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n.2284 raccolta 112 trascritto il 27.05.1987 al n.3330 del reg. generale ed al n.2398 del reg. particolare

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx  
contro: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a x  
xxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx

Immobili: NCT fog.n.16 part.n.26 e 177

Nel ventennio antecedente il pignoramento non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

\*\*\*\*\*

#### QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non sono state trascritte domande giudiziali

#### QUESITO 10

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

#### PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- **doppio accesso** al luogo con rilievo del fabbricato ;
- accesso ispezione atti documentali agli uffici tecnici comunali al fine del controllo e verifica correttezza degli atti autorizzativi rilasciati dagli uffici tecnici comunali di competenza ;
- l'elaborazione dei dati in visione sinottica stato autorizzato stato realizzato ,
- indagini di mercato sui valori medi degli immobili artigianali/industriali comune di Montegranaro ;
- attività di verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie dei beni
- Verifica congruità contratti di affitto



- redazione del rapporto di valutazione (stima).

### METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq.

(metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

<p><b>1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte. - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>
<p><b>2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.</p>
<p><b>3 - Superficie Interna Netta - (SIN)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (..) e verticale (..), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p>

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona artigianale del comune di Montegrano. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

(Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità. Considerato lo stato dei luoghi il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con una detrazione del 5 % (cinqueper cento) a compensazione dei vizi nascosti dell'immobile.

### DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Oggetto di pignoramento sono dei beni con diritti 1000/1000 intestati a xxxxxxxxxxxxxx, ed identificati al NCEU del comune di Montegrano

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	5	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051233 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51233.1/2023)
		6	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051235 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51235.1/2023)
		7	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051237 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51237.1/2023)
		8	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051239 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51239.1/2023)
		9	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051241 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51241.1/2023)
		10	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051243 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51243.1/2023)
		12	C/6	4	28	31mq	79,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051247 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI

								TOPONOMASTICA (n. 51247.1/2023)
		13	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051249 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51249.1/2023)
		16	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051255 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51255.1/2023)
		17	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051257 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51257.1/2023)
		19	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051261 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51261.1/2023)
		20	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051263 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51263.1/2023)
		21	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051265 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51265.1/2023)
		42 ex 22	F/3					FUSIONE del 11/09/2023 Pratica n. AP0080943 in atti dal 12/09/2023 FUSIONE (n. 80943.1/2023)
		26	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051269 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51269.1/2023)
		30	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051279 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51279.1/2023)
		31	A/2	4	5 vani	Totale: 127 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 118 m <sup>2</sup>	Euro 284,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051281 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51281.1/2023)
		37	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051291 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51291.1/2023)

#### **Descrizione generale dei beni oggetto di esecuzione.**

Trattasi di immobili in corso di costruzione in un fabbricato pluripiano edificato con P.d.C 2004-95 ed integrato con successive varianti in corso d'opera . Il fabbricato si compone di due livelli seminterrati (S1-S2) e tre livelli fuori terra (Pt-1-2) , ha struttura portante in c.a. in opera e solai in latero cemento con finiture esterne pregevoli e di buona qualità , costituite in parte da mattoncini a faccia vista ed intonaco tinteggiato. Al piano S2 sono ubicati i garage che hanno accesso da un percorso condominiale sul fronte ovest con cancello carrabile prospiciente viabilità pubblica;

Al piano S1 sono ubicati due immobili ( sub 19-20) che inizialmente avevano destinazione abitativa poi modificata con Dia 18/10/2008 ad uso ufficio con affaccio su un cavedio di illuminazione interno in parte condiviso ( sub 19-20) ed in parte ad uso esclusivo sub 20 , oltre a due immobili uso abitazione sul fronte sud, entrambi con corte privata. Al piano terra, primo e secondo sono ubicati solo immobili abitativi . Tutti i livelli di piano sono serviti da scala condominiale ed ascensore interno.

Gli immobili uso abitativo dei piani primo e secondo, hanno ampi balconi in aggetto e logge coperte , ed infissi esterni costituiti da persiane in legno ( assenti sui beni oggetto di esecuzione) , la copertura è in laterizio tegol-coppo. La scala condominiale è riccamente rifinita con rivestimenti in lastre di marmo e molto illuminata , e in generale si presenta molto elegante. La zona in cui sorge il fabbricato è prevalentemente residenziale di nuova costruzione con ampie zone di verde principalmente di tipo agrario. Sono presenti nella zona alcuni fabbricati in corso di costruzione con lavori sospesi da diverso tempo. Il mercato è appetibile perchè la zona è prospiciente ad una viabilità di scorrimento di collegamento con la provinciale Mezzina e contemporaneamente molto vicina al centro cittadino. Alcuni immobili uso autorimessa al sopralluogo avevano al loro interno materiali vario in deposito parte del sig. Scagnozzi Federico e in parte dell'impresa . Il sig Scagnozzi dichiara che i materiali saranno rimossi quanto prima a sue spese. Le quote condominiali dei singoli beni sono descritte allegato 09; Tutti i beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

Nessuno dei beni oggetto di esecuzione ha il certificato di agibilità (scia Agibilità)

**Nota : a seguito di variazione dell'elaborato planimetrico autorizzato dal giudice in data 1/9/2023, il sub 2 ( corte) di proprietà condivisa con i sub 19 e 20, è stata trasferita come corte esclusiva al sub 22 che assume il nuovo numero di subalterno 42 ( variazione catastale n.AP0080943 del.12/09/2023**

**destinazione urbanistica : zona C Residenziale di espansione art. 43 NTA**

**Descrizione particolareggiata dei beni:**

1) Immobile **sub 19** sito al piano S1 con destinazione ad ufficio (DIA del 18/10/2008) , ed accesso sia da scala condominiale interna servita da ascensore al piano S1, che direttamente da via Rober B. Pawell attraverso un percorso (sub 3) condiviso con il sub 20, costituito in parte da un cavedio interrato ed in parte da un percorso esterno cintato, chiuso da cancello pedonale. Il bene autorizzato è composto da tre vani più un locale bagno , un locale archivio e un vano disimpegno. Il tratto del sub 3 costituito da cavedio interrato , confina a nord ed ovest con terrapieno a sud con il sub 19 a est con sub 20, mentre la parte esterna di collegamento alla viabilità pubblica confina a est ed ovest con la corte del sub 26 e a nord con via Robert B.Pawell. Il bene è composto da tre vani più un locale bagno ed un archivio e un vano disimpegno. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato, (accatastato F/3) mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti, gli impianti elettrici , i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne , le contro-soglie degli infissi a parapetto, le tinteggiature interne, il portone blindato esterno lato nord vs il cavedio sub 3, e piccole opere di finitura non influenti. Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane e la finestra del bagno) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala , i massetti di sotto-pavimentazione interni, gli impianti termici ed idrici sottotraccia , la linea gas , la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia , gli intonaci etc. L'immobile comprese le pertinenze esterne , può intendersi completato con livello pari al 70% . l'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271,5cm. La parte del cavedio interna sub 3, condiviso con il sub 20, manca di massetto di sotto-pavimentazione e della pavimentazione oltre a piccole opere di finitura non influenti. L'immobile risulta privo di agibilità .-

**Come già anticipato in risposta al quesito 4 , ai fini della valutazione economica del bene uso ufficio la superficie utile abitativa (SIN) uso ufficio sarà complessivamente di circa 29,03mq alla quale si aggiunge sia la sup. del servizio igienico (4,60mq circa ) e il disimpegno ( 5,33mq circa) per complessiva Superficie Interna Netta uso ufficio pari a circa 38,96mq.**

**calcolo delle superfici:** SEL = 86,03mq SIL = 81,53mq SIN = 71,00mq  
**Individuazione dei confini :** il bene sub 19 confina a nord con affaccio su cavedio illuminazione e disimpegno (sub 3), a sud con altra proprietà, a ovest con terrapieno a est con vano scala condominiale sub 1;

2) Immobile **sub 20** sito al piano S1 con destinazione ad ufficio (DIA del 18/10/2008) , ed accesso sia da scala condominiale interna servita da ascensore al piano S1, che direttamente da via Rober B. Pawell attraverso un percorso (sub 3) condiviso con il sub 19, costituito in parte da un cavedio interrato ed in parte da un percorso esterno cintato chiuso da cancello pedonale. Il tratto del sub 3 costituito da cavedio interrato , confina a nord con terrapieno a sud parte con il sub 19 , mentre la parte esterna di collegamento alla viabilità pubblica confina a est ed ovest con la corte del sub 26 e a nord con via Robert B.Pawell. Il bene è composto da tre vani più un locale bagno ed archivio e un vano disimpegno. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato, (accatastato F/3) mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti gli impianti elettrici , i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne , e contro-soglie interne degli infissi a parapetto, le tinteggiature interne, il portone blindato esterno lato nord vs il sub 3 , e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane ) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala , i massetti di sotto-pavimentazione interni, gli impianti termici ed idrici sottotraccia , la linea gas , la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia , gli intonaci etc. La parte del cavedio interna sub 3 condiviso con il sub 20 manca di massetto di sotto-pavimentazione , e di pavimentazione oltre a piccole opere di finitura non influenti . L'immobile comprese le pertinenze esterne può intendersi completato con livello pari al 70% . l'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di cica 271,5cm. L'immobile risulta privo di agibilità

**Come già anticipato in risposta al quesito 4 , ai fini della valutazione economica del bene uso ufficio, la superficie utile abitativa (SIN) uso ufficio sarà complessivamente di circa 31,37mq alla quale si aggiunge sia la sup. servizio igienico (5,36mq circa ) che il disimpegno ( 4,93mq circa) per complessivi SIN uso ufficio pari a circa 41,66mq.**

**calcolo delle superfici:** SEL = 86,88mq SIL = 79,54mq SIN= 74,19mq  
 pertinenza esterna esclusiva SIN= 13,64mq  
**Individuazione dei confini :** il bene sub 20 confina a nord con affaccio su area tecnica di disimpegno esclusiva fronteggiante terrapieno, a sud con sub 21, a ovest con scala condominiale, a est con terrapieno corte sub 21

3) Immobile **sub 21** sito al piano S1 con destinazione abitazione ( DIA del 18/10/2008), ed accesso esclusivamente da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è composto da : ampio soggiorno cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni , ed un disimpegno. L'accesso al bene avviene esclusivamente da scala condominiale interna (PT-S1 e S2-S1) . Le camere , ed il soggiorno sul fronte sud si aprono direttamente su un area di pertinenza esterna che rappresenta parte della copertura del piano S2 ). Appartiene al sub 42 un'ampia corte esclusiva a verde con livello di piano ribassato di circa 70cm sulla quale sono presenti delle bocche di lupo dei garage del piano S2 e pozzetti vari dell'impianto di fognatura. La porzione della corte risulta cintata sui fronti sud ed est e si estende fino la perimetro del lotto edificabile . Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3), mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti l'impianto elettrico , i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, il portone esterno sul lato sud, le pavimentazioni interne ed esterne in generale, le contro-soglie interne degli infissi a parapetto, i massetti di sotto pavimentazione esterni, le tinteggiature interne e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala sub 1, i massetti di sotto-pavimentazione interni, gli impianti termici ed idrici

sottotraccia ,la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia ,la linea gas ,gli intonaci etc. L'immobile comprese le pertinenze esterne può intendersi completato con livello pari al 70% . L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è pari a circa 271,5cm. L'immobile può intendersi completato con livello pari al 70% . L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è pari a circa 271.5cm circa. L'immobile risulta privo di agibilità .

**calcolo delle superfici:** SEL = 131,77mq SIL = 120,10mq SIN = 112,27mq  
 pertinenza esterna coperta (loggiate) = 11,20 mq  
 terrazzo (solaio copertura. S2) = 15,30 mq  
 corte esterna esclusiva 270,00mq (circa)

**Individuazione dei confini :** *il bene sub 21 confina a nord con scala condominiale e sub 20, a est e a sud con affaccio su corte privata prospiciente viabilità pubblica ed altra proprietà ; ad ovest con sub 22 ;*

**4)** Immobile **sub 42** (ex 22) sito al piano S1 con destinazione abitazione ( DIA del 18/10/2008), ed accesso esclusivamente da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è composto da : ampio soggiorno cucina, tre camere, un ripostiglio, due bagni , e un disimpegno, oltre ad una corte esclusiva sul fronte sud. Le camere , ed il soggiorno si aprono su un area di pertinenza esterna diretta che rappresenta parte della copertura residua del piano S2 e parte dell'area di manovra sub 1 . Appartiene al sub 42 una corte esterna cintata sul fronte sud con livello di piano ribassato di circa 70cm e sulla quale sono presenti delle bocche di lupo dei garage del piano S2 e dei pozzetti fognanti condominiali. La corte si estende a sud fino la limite del lotto cintato, a ovest fino al piano S2 area di manovra esterna (sub 1) a est con corte esclusiva del sub 21.

Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3), mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti, l'impianto elettrico , i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne ed esterne in generale, le contro-soglie interne degli infissi a parapetto, i massetti di sotto-pavimentazione dell'area di pertinenza esterna, le tinteggiature interne , il portone esterno verso l'area di pertinenza esterna, e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala, i massetti di sottopavimentazione, gli impianti termici ed idrici sottotraccia , la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia , la linea gas, gli intonaci etc. L'immobile comprese le pertinenze può intendersi completato con livello pari al 70% . L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271.5cm . L'immobile risulta privo di agibilità .

**calcolo delle superfici:** SEL = 132,03mq SIL = 120,69mq SIN=113,3mq  
 pertinenza esterna coperta (loggiate) = 11,2 mq  
 terrazzo (solaio copertura. S2) = 67,98 mq  
 corte esterna esclusiva = 249,30 mq

**Individuazione dei confini :** *il bene sub 42 confina a nord con sub 19, a sud con affaccio su corte privata prospiciente la viabilità pubblica ; a est con sub 21 e corte esclusiva sub 21*

**5)** Immobile **sub 26** sito al piano terra con destinazione abitativa, ed accesso esclusivamente da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è composto da un locale uso soggiorno cucina , tre camere , 2 bagni , un ripostiglio e un disimpegno. Le camere , ed il soggiorno sul fronte nord si affacciano ed accedono ad una pertinenza diretta pavimentata che fronteggia un'ampia corte a verde esclusivo con livello di piano ribassato di circa 70cm, si aprono sulla pertinenza delle bocche di lupo di areazione ed illuminazione del cavedio sub 3 al piano S1. La corte a verde raccorda tutta l'area di risulta del lotto sul fronte nord fino al limite cintato che separa la proprietà dalla viabilità pubblica. Sulla porzione a nord della corte è presente un percorso proveniente dal piano S1 che separa l'area in due zone distinte collegate solo dal piano pavimentato prospiciente il fronte nord . L'immobile è molto luminoso e si sviluppa con affacci sia sul lato nord che sul lato ovest del fabbricato. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3), mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti, l'impianto elettrico , i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne, le contro-soglie interne degli infissi a parapetto i massetti di sotto-pavimentazione dell'area di pertinenza esterna, le tinteggiature interne e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse persiane) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala, i massetti di sotto-pavimentazione interna, gli impianti sottotraccia termici e idrici , la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia , la linea gas, gli intonaci etc. L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75% . L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271.3cm . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:** SEL = 115,95mq SIL = 106,7mq SIN=100,02mq  
 pertinenza esterna coperta (loggiate) = 9,00 mq  
 terrazzo (solaio copertura. S1) = 15,60 mq  
 balcone in aggetto = 7,95 mq  
 corte esterna esclusiva 116,67 mq (circa)

**Individuazione dei confini :** *il bene sub 26 confina a nord con affaccio su corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest prospiciente area condominiale , a est con vano scala condominiale sub 1;*

6) Immobile **sub 30** sito al piano primo con destinazione abitativa, ed accesso esclusivamente da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è composto da un ampio soggiorno cucina , tre camere , 2 bagni , un ripostiglio e un disimpegno. Le camere , ed il soggiorno si affacciano su ampi balconi in aggetto pavimentati ma privi di ringhiere . L'immobile è molto luminoso e ha buona panoramicità , si sviluppa con affacci sia sul lato nord che sul lato ovest del fabbricato. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3), mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti ,gli impianti elettrici, i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne, le contro-soglie interne degli infissi a parapetto, le tinteggiature interne ,e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse le persiane) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala, i massetti di sotto-pavimentazione, gli impianti sottotraccia termici e idrici , la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia , la linea gas, gli intonaci etc. l'immobile non ha pertinenze esterne di tipo esclusivo. L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75% . L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271.5cm . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:** SEL = 115,98mq SIL = 106,80mq SIN= 100,00mq  
balconi in aggetto = 18,26mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 30 confina a nord con affaccio su corte privata (sub 26) prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio prospiciente area condominiale e corte privata , a est con vano scala condominiale sub 1;

7) Immobile **sub 31** sito al piano secondo con destinazione abitativa, ed accesso esclusivamente da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere ,1 bagno , un ripostiglio e un disimpegno. L'immobile è molto luminoso e buona panoramicità , si sviluppa con affacci sia sul lato nord che sul lato est del fabbricato. Le camere est si affacciano su ampi terrazzi coperti (logge) prospiciente corte privata altra proprietà, mentre il soggiorno su un ampio balcone in aggetto anch'esso prospiciente corte privata altra proprietà. Tutti i balconi e i terrazzi sono pavimentati , alcuni sono privi di ringhiere . Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3), mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti, l'impianto elettrico, i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni interne, le contro-soglie interne degli infissi a parapetto , le tinteggiature e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse le persiane) il portone blindato d'ingresso verso il vano scala, i massetti di sotto-pavimentazione, gli impianti sottotraccia termici ed idrici, la predisposizione dell'impianto elettrico comprendente le scatole da frutto e le canalette sottotraccia , la linea gas, gli intonaci etc. L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75% L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271.5cm . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:** SEL = 118,1mq SIL = 102,70mq SIN= 96,43mq  
logge 25,06mq ;  
balconi 12,21mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 31 confina a nord con affaccio su corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud senza affaccio prospiciente corte privata sub 21, a est con con affaccio su corte privata , a ovest con sub 37 e vano scala condominiale sub 1

8) Immobile **sub 37** sito al piano secondo con destinazione abitativa, ed accesso esclusivamente da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, quattro camere ,1 bagno , un ripostiglio e un disimpegno notte. L'immobile è molto luminoso e buona panoramicità , si sviluppa con affacci sul lato sud ed ovest . Due camere lato sud ed il soggiorno si affacciano su ampi balconi in aggetto, mentre la camera ovest su ampio terrazzo coperto (loggia) , tutti balconi ed i terrazzi sono pavimentati , alcuni sono privi di ringhiere. Lo stato dell'immobile è in corso di costruzione avanzato (accatastato F/3), mancano gli allacci alle utenze, la caldaia , i corpi radianti, l'impianto elettrico, i rivestimenti e sanitari dei bagni, le porte interne, le pavimentazioni in generale , le contro-soglie interne degli infissi a parapetto le tinteggiature e piccole opere di finitura non influenti . Sono presenti: gli infissi esterni in legno con vetro camera (escluse le persiane) il portone blindato d'ingresso, i massetti di sotto-pavimentazione, gli impianti sottotraccia termici ed idrici, la linea gas , gli intonaci etc. L'immobile può intendersi completato con livello pari al 75% . L'Altezza utile interna in assenza di pavimentazione è di circa 271.2cm . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:** SEL = 148,52mq SIL = 135,45mq SIN= 124,30  
logge 12,53 mq ;  
balconi 22,46 mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 37 confina a sud con affaccio su corte privata prospiciente viabilità pubblica, a nord con sub 31 , scala condominiale sub 1 e altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata , a est con sub 31;

\*\*\*\*\*

**PERTINENZE USO GARAGE:**

9) Immobile **sub 5**, sito al piano S2 ad uso a garage ,accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere. L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è dotato di finestra di areazione in luce bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. L'Altezza utile interna è pari a circa 270cm circa . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:** SIN = 24,66 mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 5 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a ovest con altra proprietà ed ad est con sub 6

10) Immobile **sub 6**, ad uso a garage ,accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere. Il bene è dotato di finestra di areazione in luce bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano lato corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso alla zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta . L'Altezza utile interna è pari a circa 270cm.circa . L'immobile risulta privo di agibilità .

**calcolo delle superfici:** SIN = 28,08mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 6 confina a nord con terrapieno; a sud con area di manovra interna condominiale a ovest con sub 5 ed ad est con sub 7

11) Immobile **sub 7**, sito al piano S2 ad uso garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere. L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è dotato di finestra di areazione in luce bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano lato corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante . L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. L'Altezza utile interna è pari a circa 270cm.circa ; L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici :** SIN = 28,20 mq.

**Individuazione dei confini :** il bene sub 7 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a est con scala condominiale sub 1 a ovest con sub 6.

12) Immobile **sub 8**, sito al piano S2 ad uso a garage è accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere. L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è dotato di finestra di areazione in luce bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano lato corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante . L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. L'Altezza utile interna è pari a circa 270cm circa . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:** SIN = 28,40mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 8 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a ovest con scala condominiale sub 1 a est con sub 9

13) Immobile **sub 9** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere .L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è dotato di finestra di areazione e luce in bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. Altezza utile interna = 270cm circa . L'immobile risulta privo di agibilità .

**calcolo delle superfici:** SIN = 28,56mq

**Individuazione dei confini :** il bene sub 9 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud con area di manovra interna condominiale , a est con sub 10 ed ovest con sub 8

**14)** Immobile **sub 10** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere . L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore .Il bene è dotato di finestra di areazione e luce in bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. Altezza utile interna = 270cm circa. L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:**

SIN = 23,82mq

**Individuazione dei confini :**

*il bene sub 10 confina a nord ed est con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 9*

**15)** Immobile **sub 12** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere .L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è dotato di finestra di areazione e luce in bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. Altezza utile interna = 270cm circa . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:**

SIN = 28,84mq

**Individuazione dei confini**

*il bene sub 12 confina a sud con terrapieno; a nord area di manovra interna condominiale , a est con altra proprietà ed a ovest con sub 13*

**16)** Immobile **sub 13** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere .L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore . Il bene è dotato di finestra di areazione e luce in bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso carrabile della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. Altezza utile interna = 270cm circa. L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:**

SIN = 25,29mq

**Individuazione dei confini :**

*il bene sub 13 confina a sud con terrapieno; a nord area di manovra interna condominiale , a est con sub 12 ed a ovest con altra proprietà*

**17)** Immobile **sub 16** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere . L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore .Il bene è dotato di finestra di areazione e luce in bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. Altezza utile interna = 270cm circa . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:**

SIN = 23,76mq

**Individuazione dei confini :**

*il bene sub 16 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 17 e ad est con altra proprietà*

**18)** Immobile **sub 17** sito al piano S2 ad uso a garage , accatastato in corso di costruzione F/3 ma con livello al finito pari al 100% anche se mancano piccole ed ininfluenti opere .L'accesso al bene è possibile oltre che dall'area di manovra S2 anche da scala condominiale interna servita da ascensore. Il bene è dotato di finestra di areazione e luce in bocca di lupo, serranda metallica a tutta altezza e larghezza del vano corto (lato verso l'area di manovra) , con sopra-luce di areazione , apertura a bilico con inserita nella specchiatura una porta pedonale . Gli impianti elettrici sono a vista su canalette il pvc . Il solaio di copertura è in lastre prefabbricate in c.l.s. La pavimentazione è in battuto di cemento con finitura al quarzo detto Industriale. Il locale è predisposto per l'adduzione di acqua e scarico fognante. L'accesso della zona di manovra è posto sul fronte ovest ed è chiuso da un cancello carrabile doppia anta. Altezza utile interna = 270cm circa . L'immobile risulta privo di agibilità

**calcolo delle superfici:**

SIN = 23,00mq

**Individuazione dei confini :**

*il bene sub 17 confina a sud ed ovest con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , ad est con sub 16*

<b>Tabella Coefficienti di merito valida per i beni sub 19-20</b>													
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>												Coeff.	
Meno 5 anni	1,1											<b>1</b>	
da 5 a 10 anni	1,05												
da 10 a 20 anni	<b>1</b>												
da 20 a 40 anni	0,9												
Più di 40 anni	0,8												
<b>1.2 Ubicazione</b>						Agricola 0,85; edificata periferia 1; tra periferia e centro storico <b>1,2</b> ; centro storico 1,3						<b>1,2</b>	
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>												Coeff.	
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1</b> normale - 0,8 mediocre - <b>0,6</b> scadente												<b>1</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>													
(panoramico) : 1,05			Ordinario : 1			Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9				
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>													
Seminterrato: <b>0,8</b>		Terra/rialzato: 0,9		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2	
<b>1.6 Ascensore</b>													
p.terra ,primo,presente o inutile : <b>1</b>		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07		<b>1</b>	
<b>1.7 Servizi igienici</b>			<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture</b>		<b>1.11 infissi</b>		
doppi		1,05											
Singolo		<b>1</b>											
Impianto con caldaia autonoma			<b>1</b>			assenti			0,95		Doppi vetri		1
Impianto con caldaia centralizzata			0,95			Corte esclusiva			1,05		Vetro singolo		0,9
						Corte comune			<b>1</b>		Termo acustiche		<b>1,1</b>
storiche		1,1											
signorili		1,05											
civili		<b>1</b>											
popolari		0,9											
persiane													
<b>Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale</b>													
unita'	vetustà	Conser.	esposizione	piano	ascensore	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	Ubicazione	Totale	
f.16 p.IIa 1109 sub 19-20	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,92</b>	



<b>Tabella Coefficienti di merito valida per i beni sub 21-42</b>												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>												Coeff.
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni <b>1</b> da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8												<b>1</b>
<b>1.2 Ubicazione</b>						Agricola 0,85; edificata periferia 1; tra periferia e centro storico <b>1,2</b> .centro storico 1,3						<b>1,2</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>												Coeff.
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1</b> normale - 0,8 mediocre - <b>0,6</b> scadente												<b>1</b>
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05			Ordinario : <b>1</b>			Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9			
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>												
Seminterrato: <b>0,8</b>		Terra/rialzato: 0,9		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2
<b>1.6 Ascensore</b>												
p.terra ,primo,presente o inutile : <b>1</b>		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07		<b>1</b>
<b>1.7 Servizi igienici</b>			<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture</b>		<b>1.11 infissi</b>	
doppi <b>1,05</b>		Singolo 1		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		assenti 0,95		Corte esclusiva <b>1,05</b>		Corte comune 1
								storiche 1,1		signorili 1,05		civili <b>1</b>
								popolari 0,9		Doppi vetri 1		Vetro singolo 0,9
										Termo acustiche <b>1,1</b>		Avvolgibili in pvc 1
										persiane		
<b>Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale</b>												
unita'	vetustà	Conser.	esposizione	piano	ascensore	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	Ubicazione	Totale
f.16 p.lla 1109 sub 21-22	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,8</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,02</b>

<b>Tabella Coefficienti di merito valida per il bene sub 26</b>																															
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>												Coeff.																			
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni <b>1</b> da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8												<b>1</b>																			
<b>1.2 Ubicazione</b>						Agricola 0,85; edificata periferia 1; tra periferia e centro storico <b>1,2</b> ; centro storico 1,3						<b>1,2</b>																			
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>												Coeff.																			
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1</b> normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente												<b>1</b>																			
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>																															
(panoramico) : 1,05			Ordinario : <b>1</b>			Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9																						
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>																															
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: <b>0,9</b>		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2																			
<b>1.6 Ascensore</b>																															
p.terra ,primo,presente o inutile : <b>1</b>		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07		<b>1</b>																			
<b>1.7 Servizi igienici</b>			<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture</b>			<b>1.11 infissi</b>																			
doppi <b>1,05</b>		Singolo 1		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		assenti 0,95		Corte esclusiva <b>1,05</b>		Corte comune 1		storiche 1,1		signorili 1,05		civili <b>1</b>		popolari 0,9		Doppi vetri 1		Vetro singolo 0,9		Termo acustiche <b>1,1</b>		Avvolgibili in pvc 1		persiane	
<b>Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale</b>																															
unita'	vetustà	Conser.	esposizione	piano	ascensore	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	Ubicazione	Totale																			
f.16 p.Ila 1109 sub 26	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,9</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,03</b>																			

<b>Tabella Coefficienti di merito valida per il bene sub 30</b>													
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>												Coeff.	
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni <b>1</b> da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8												<b>1</b>	
<b>1.2 Ubicazione</b>						Agricola 0,85; edificata periferia <b>1</b> ; tra periferia e centro storico <b>1,2</b> .centro storico 1,3						<b>1,2</b>	
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>												Coeff.	
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1</b> normale - 0,8 mediocre - <b>0,6</b> scadente												<b>1</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>													
(panoramico) : 1,05			Ordinario : <b>1</b>			Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9				
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>													
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: <b>0,9</b>		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2	
<b>1.6 Ascensore</b>													
p.terra ,primo,presente o inutile : <b>1</b>		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07		<b>1</b>	
<b>1.7 Servizi igienici</b>			<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture</b>		<b>1.11 infissi</b>		
doppi <b>1,05</b>		Singolo 1		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		assenti 0,95		storiche 1,1		Doppi vetri 1	
								Corte esclusiva 1,05		signorili 1,05		Vetro singolo 0,9	
								Corte comune <b>1</b>		civili <b>1</b>		Termo acustiche <b>1,1</b>	
										popolari 0,9		Avvolgibili in pvc 1	
												persiane	
<b>Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale</b>													
unita'	vetustà	Conser.	esposizione	piano	ascensore	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	Ubicazione	Totale	
f.16 p.IIa 1109 sub 30	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0,9</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,02</b>	

<b>Tabella Coefficienti di merito valida per i beni sub 31-37</b>																															
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>												Coeff.																			
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni <b>1</b> da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8												<b>1</b>																			
<b>1.2 Ubicazione</b>						Agricola 0,85; edificata periferia 1; tra periferia e centro storico <b>1,2</b> .centro storico 1,3						<b>1,2</b>																			
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>												Coeff.																			
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. <b>1</b> normale - 0,8 mediocre - <b>0,6</b> scadente												<b>1</b>																			
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>																															
(panoramico) : 1,05			Ordinario : 1			Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9																						
<b>1.5 Coefficiente di piano</b>																															
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: 0,9		Secondo : 1		Terzo: 1		Superiore tre : 1		Ultimo : 1		Attico :1,2																			
<b>1.6 Ascensore</b>																															
p.terra ,primo,presente o inutile : <b>1</b>		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8		Assente al 5°piano : 0,7		Superiori : 07		<b>1</b>																			
<b>1.7 Servizi igienici</b>			<b>1.8 Riscaldamento</b>			<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture</b>		<b>1.11 infissi</b>																				
doppi <b>1,05</b>		Singolo 1		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>		Impianto con caldaia centralizzata 0,95		assenti 0,95		Corte esclusiva 1,05		Corte comune <b>1</b>		storiche 1,1		signorili 1,05		civili <b>1</b>		popolari 0,9		Doppi vetri 1		Vetro singolo 0,9		Termo acustiche <b>1,1</b>		Avvolgibili in pvc 1		persiane	
<b>Tabella riassuntiva: Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale</b>																															
unita'	vetustà	Conser.	esposizione	piano	ascensore	Serv. igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	Ubicazione	Totale																			
f.16 p.IIa 1109 sub 31-37	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,05</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,04</b>																			

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali									
Unità: f.16 p.IIa 1109	piano	1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Tot sup commerciale (2)x(5)x(6)	
<b>Sub 19</b>		S1		86,03	81,53	71,00			
	ufficio					39,77	1	0,92	(4x5x6) 36,58mq
	Pertinenze dirette snr.					28,9	0,5	0,92	(4x5x6) 13,29mq
Totale sup commerciale sub 19									<b>49,87 mq</b>
<b>Sub 20</b>		S1		86,88	79,54	74,19			
ufficio	ufficio					41,66	1	0,92	(4x5x6) 38,33mq
	Pertinenze dirette snr.					32,53	0,5	0,92	(4x5x6) 16,27mq
	Cavedio	S1				13,64	0,25		3,41
Totale sup commerciale sub 20									<b>58,01mq</b>
<b>Sub 21</b>	appartamento	S1		131,77	120,1	112,27	1	1,02	134,41
	Terrazzo***					15,3	0,30		4,59
	loggiato***					11,2	0,35		3,92
	corte**					270	10% SEL- 2% sup eccedente	13,17+2,76	15,93
Totale sup commerciale sub 21									<b>158,85mq</b>
<b>Sub 42</b>	appartamento	S1		132,03	120,69	113,3	1	1,02	134,41
	terrazzo***					67,98	30% fno 25mq -10% sup eccedente	7,5+4,3	11,80
	loggiato***					11,2	0,35	3,92	3,92
	corte**					249,30	10% SEL- 2%	13,20+2,35	15,55
Totale sup commerciale sub 22									<b>165,68mq</b>
<b>Sub 26</b>	appartamento	PT		115,95	106,7	100,02		1,03	119,43
	loggiato***					9	0,35		3,15
	terrazzo***					15,6	0,3		4,68
	balcone***					7,95	0,3		2,39
	corte**					116,67	10% SEL- 2% sup eccedente	11,5	11,5
Totale sup commerciale sub 26									<b>141,15 mq</b>
<b>sub 30</b>		P1		115,95	106,7	100,02		1,02	118,27
	balcone***					18,26	0,3		5,48
Totale sup commerciale sub 30									<b>123,75 mq</b>
<b>Sub 31</b>		P2	A2-127mq	118,1	102,70	96,43		1,04	122,82
	loggiato***					25,06	0,35		8,77
	balcone***					12,21	0,30		3,66
Totale sup commerciale sub 31									<b>135,25 mq</b>
<b>Sub 37</b>		P2		148,52	135,45	124,30		1,04	154,46
	loggiato***					12,53	0,35		4,39
	balcone***					22,46	0,30		6,74
Totale sup commerciale sub 37									<b>165,59 mq</b>
<b>Sub 5</b>		S2				24,66	0,5*		12,33 mq
<b>Sub 6</b>		S2				28,08	0,5		14,04 mq
<b>Sub 7</b>		S2				28,20	0,5		14,10mq
<b>Sub 8</b>		S2				28,40	0,5		14,20 mq
<b>Sub 9</b>		S2				28,56	0,5		14,28 mq
<b>Sub 10</b>		S2				23,82	0,5		11,91 mq
<b>Sub 12</b>		S2	C6 - 31mq			28,84	0,5		14,42 mq
<b>Sub 13</b>		S2				25,29	0,5		12,65 mq

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali								
Sub 16		S2			23,76	0,5		11,88 mq
Sub 17		S2			23,00	0,5		11,5 mq
Totale sup commerciale autorimesse					262,61			131,31 mq

\* Calcolo sup. commerciale Autorimesse con valore commerciale riferito all'abitativo residenziale = sup utile (SIN) x 0,5 (allegato 10)

\*\* Calcolo sup. commerciale corte esclusiva con valore commerciale riferito all'abitativo residenziale = 10% SEL unità immobiliare 2% per sup eccedenti

\*\*\*Calcolo sup. commerciale balcone o terrazzo comunicante con i vani principali con valore commerciale riferito all'abitativo residenziale = 30% fino a 25mq 10% loggiato , porticato, etc con valore commerciale riferito all'abitativo residenziale = 35%

#### VALORI DI MERCATO - BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2022-

Comune di MONTEGRANARO centrale /CENTRO STORICO E DINTORINI zona B1	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		normale	ottimo
Abitazioni civili	720/1000	1050/1400	L	2,1/2,9	3,0/4,1
Abitazione di tipo economico	620/850	890/1200	L	1,7/2,6	2,6/3,4
Autorimesse	360	485	L	1/1,4	
uffici	720/1000	1050/1400	L	2,9/4,3	4,3/5,8

#### L'ANALISI DEI COMPARABILI PER LA ZONA VIA ROBERT B. PAWELL , C-DA CIMA DEL COLLE DEL COMUNE DI MONTEGRANARO NELLA FORBICE TEMPORALE DAL 2020 AL 2022 HA PRODOTTO SOLO DUE ATTI DI VENDITA DI IMMOBILI SIMILI

Settembre 2020 : immobile residenziale sito in via Robert B. Pawell sup commerciale circa 118,65 mq compreso

autorimesse di circa 24 mq , prezzo medio 1306 €/mq

luglio 2021: immobile residenziale sito in via Elpidiense sud , sup commerciale circa 102 mq ;prezzo medio circa 1108 €/mq

#### VALORE IMMOBILE DI ZONA DETRATTO DA SITI NAZIONALI VENDITA IMMOBILI

sito IMMOBILIARE .IT:

- 1 quadrilocale via Robert B. Pawell superficie commerciale 124 mq ; 2 bagni con garage , piano ammezzato con ascensore prezzo proposto 149.000,00 € pari a circa 1201 €/mq commerciale
- 2 quadrilocale via elpidiense sud superficie commerciale 98 mq ; 2 bagni con box , piano terra con ascensore prezzo proposto 200.000,00 € pari a circa 2040 €/mq commerciale
- 3 quadrilocale via Veregrense superficie commerciale 155 mq ; 2 bagni con box , piano terra-1-3, prezzo proposto 125.000,00 € pari a circa 806 €/mq commerciale
- 4 appartamento via elpidiense sud superficie commerciale 98 mq ; 2 bagni 5 vani prezzo proposto 185.000,00 € pari a circa 1887 €/mq commerciale

#### Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori dei beni raggruppati in lotti , saranno considerati nei valori medi minimi di mercato per la zona in considerazione dello stato dei luoghi

Descrizione comune di MONTEGRANARO via Robert B. Pawell		(1) Sup. commerciale ragguagliata mq	(2) OMI valore espresso solo come riferimento	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valori medi di proposte di vendita beni online €/mq x sup commerciale	(5) valore medio di stima al €/mq proposto	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5)		
f..16 p.IIa 1109 sub 19-20	uffici	<b>107,88</b>	720			<b>1250</b>	134.850 €	94.395,00	
							A detrarre 30% 40.4550€		
f..16 p.IIa 1109 sub 21-22	Abitazioni S1	<b>324,53</b>	1050	<b>1207</b>	<b>1483</b>	<b>1250</b>	405.662,5 €	283.963,75	
							A detrarre 30%= 121698,75€		
f..16 p.IIa 1109 sub 26-30-31-37	Abitazioni fuori terra	<b>565,74</b>	1400	<b>1207</b>	<b>1483</b>	<b>1250</b>	707.175,0€	530.381,20	
							A detrarre 25%= 176.793,75 €		
f..16 p.IIa 1109 sub 5-6-7-8-9-10-12-13-16-17	Garage S2	<b>SEL 262,62</b>	485					164.137,5	
		Sup comm <b>131,31</b>				<b>1250</b>			
Totale valore ragguagliato								<b>€ 1.072.877,5</b>	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

euro (diconsi euro unmilionesettantatremilasessantacinque /00.)

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su gruppo di Beni siti in Montegranaro (Fm) via Robert B.Pawell descritti al NCEU al f.16 p.lla 1109 sub 5-6-7-8-9-10-12-13-16-17-19-20-21-22-26-30-31-37; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura , con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **1.072.877,5x (-5%) = 1.019.233,7€** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**1.019.000,00€**

(diconsi euro unmilione diciannovemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**QUESITO 10**

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

**LOTTO A1** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	19	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051261 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51261.1/2023)
		7	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051237 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51237.1/2023)

**Individuazione dei Confini**

il bene **sub 19** è sito al piano S1 confina a nord con affaccio su cavedito di disimpegno condiviso con il sub 20 prospiciente terrapieno, a sud con sub 22, a ovest con terrapieno a est con vano scala condominiale sub 1;  
 il bene **sub 7** è sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a est con scala condominiale sub 1 a ovest con sub 6.

**Calcolo delle superfici dello stato di fatto**  
**sub 19 SEL 86,03mq SIL 81,53mq SIN 71,00 mq**

**Calcolo delle superfici dello stato di fatto**  
**sub 7 SIN 28,20 mq**

Immobile .f.16 p.la 1109	Sup. lorda commerciale	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO al netto degli oneri di completamento	Destinazione	totale
Sub 19	<b>49,87mq</b>	<b>43.636,25</b>	Uso ufficio	<b>€ 61.261,25</b>
Sub 7	<b>14,1</b>	<b>17.625</b>	Autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **61.261,25x(- 5%) = € 58.198,19** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**58.000,00€**

(diconsi euro cinquantottomila /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A2** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
16	1109	20	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051263 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51263.1/2023)	
		8	F/3		8600			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051239 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51239.1/2023)	
<b>Individuazione dei confini</b> il bene sub 20 sito al piano S1 confina a nord con affaccio su cavedio di disimpegno condiviso con il sub 19 e parte con cavedio esclusivo, entrambi prospicienti terrapieno, a sud con sub 21, a est senza affaccio con corte sub 21, a ovest con vano scala condominiale sub 1; il bene sub 8 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale , a ovest con scala condominiale sub 1 a est con sub 9.									
<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto sub 20 SEL 86,88mq SIL 79,54mq SIN 74,19 mq</b>						<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto sub 8 SIN 28,40 mq</b>			
Immobile :f.16 p.la 1109				Sup. lorda commerciale		VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO		Destinazione	totale
Sub 20				58,01mq		50.758,75		uffici	€ 68.508,75
Sub 8				14,20 mq		17750		autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **68.508,75x(- 5%) = € 65.083,31** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**65.000,00€**

(diconsi euro sessantacinquemila /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A3** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxx, ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
16	1109	21	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051265 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51265.1/2023)	
		13	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051249 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51249.1/2023)	
<b>Individuazione dei confini</b> il bene sub 21 sito al piano S1 confina a nord con scala condominiale e sub 20, a est e a sud con affaccio su corte privata sub 21 ; ad ovest con sub 22 ; il bene sub 13 sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con sub 18 altra proprietà non oggetto di esecuzione , ed ad est con sub 12									
<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto sub 21 SEL 131,773mq SIL 120,01mq SIN 112,27 mq</b>						<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto sub 13 SIN 25,29mq</b>			
Immobile :f.16 p.la 1109				Sup. lorda commerciale		VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO		Destinazione	Totale
Sub 21				158,85mq		138.933,75		uffici	€ 154.806,25
Sub 13				12,65 mq		15812,5		autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **154.806,25x(- 5%) = € 147.065,94** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**147.000,00€**

(diconsi euro centoquarantasettemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.



**LOTTO A4 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S1-S2) xxxxxxxxxxxxxxxx, ed identificato al NCEU**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
16	1109	42 ex 22	F/3					FUSIONE del 11/09/2023 Pratica n. AP0080943 in atti dal 12/09/2023 FUSIONE (n. 80943.1/2023)	
		16	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051255 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51255.1/2023)	
<b>Individuazione dei confini</b> il bene sub 42 sito al piano S1 confina a nord con sub 19, a sud ed ovest con affaccio su corte privata sub 42; a est con sub 21 il bene sub 16 sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale, a ovest con sub 17 ed ad est con sub 15 altra proprietà non oggetto di esecuzione									
<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto</b> sub 22 SEL 132,03mq SIL 120,69mq SIN 113,03 mq						<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto</b> sub 16 SIN 23,76 mq			
Immobile :f.16 p.la 1109				Sup. lorda commerciale		VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO		Destinazione	Totale
Sub 42				165,68mq		144.970,0		uffici	€ 159.820,0
Sub 16				11,88 mq		14850		autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **159.820,0x(- 5%) = € 151.829,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**152.000,00 €**

(diconsi euro centocinquantaquattremila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A5 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano terra-S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxx, ed identificato al NCEU**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
16	1109	26	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051269 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51269.1/2023)	
		9	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051241 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51241.1/2023)	
<b>Individuazione dei confini</b> il bene sub 26 sito al piano terra confina a nord con affaccio corte privata prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte sub 22 prospiciente area condominiale sub 1 (area di manovra piano S1), a est con vano scala condominiale sub 1; il bene sub 9 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale, a est con sub 10 ed ovest con sub 8									
<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto:</b> sub 26 : SEL 115,95mq SIL 106,7mq SIN 100,02 mq						<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto:</b> sub 9 : SIN 28,56 mq			
Immobile :f.16 p.la 1109				Sup. lorda commerciale		VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO		Destinazione	Totale
Sub 26				141,15 mq		132.328,12		abitazione	€ 150.178,12
Sub 9				14,28mq		17850		autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **150.178,12 x(- 5%) = € 142.669,21** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**143.000,00 €**

(diconsi euro centoquarantatremila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

**LOTTO A6** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano primo-S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	30	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051279 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51279.1/2023)
		10	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051243 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51243.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene sub 30 sito al piano primo confina a nord con affaccio su corte privata sub 26 prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 prospiciente area condominiale sub 1 , a est con vano scala condominiale sub 1;  
il bene sub 10 sito al piano S2 confina a nord ed est con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale, a ovest con sub 9

Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 30 : SEL 115,95mq SIL 106,7mq SIN 100,02 mq		Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 10 : SIN 23,82 mq		
Immobile :f.16 p.la 1109	Sup. lorda commerciale	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione	Totale
Sub 30	123,75 mq	116.015,62	abitazione	<b>€ 130.903,13</b>
Sub 10	11,91 mq	14887	autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione **130903,13x(- 5%) = € 124.357,97** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**124.500,00€**

(diconsi euro centoventiquattromilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A7** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano secondo-S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	31	A/2	4	5	Totale: 127 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m²	Euro 284,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051281 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51281.1/2023)
		12	C/6	4	28	31	79,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051247 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51247.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene sub 30 sito al piano primo confina a nord con affaccio su corte privata sub 26 prospiciente viabilità pubblica, a sud con altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 prospiciente area condominiale sub 1, a est con vano scala condominiale sub 1;  
il bene sub 10 sito al piano S2 confina a nord ed est con terrapieno; a sud area di manovra interna condominiale, a ovest con sub 9

Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 31 : SEL 118,1 mq SIL 102,7mq SIN 96,43 mq		Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 12 : SIN 28,84 mq		
Immobile :f.16 p.la 1109	Sup. lorda commerciale	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione	totale
Sub 31	135,25 mq	126.796,88	abitazione	<b>€ 144.821,88</b>
Sub 12	14,42mq	18025	autorimessa	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **144821,88x(- 5%) = € 137.580,78** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**137.500,00€**

(diconsi euro centotrentasettemilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

**LOTTO A8 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano secondo-S2 ) in via xxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	37	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051291 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51291.1/2023)
		6	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051235 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51235.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene sub 37 sito al piano secondo confina a sud con affaccio su corte privata sub 21 prospiciente viabilità pubblica, a nord con sub 31, scala condominiale sub 1 e altra proprietà, a ovest con affaccio su corte privata sub 22 , a est con sub 31;  
il bene sub 6 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a sud con area di manovra interna condominiale , a est con sub 7 ed a ovest con sub 5

Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 37 : SEL 148,52 mq SIL 135,45mq SIN 124,30 mq			Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 6 : SIN 28,08 mq		
Immobile :f.16 p.lla 1109	Sup. lorda commerciale	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione	totale	
Sub 37	165,59 mq	155.240,62	abitazione	<b>€ 172.790,63</b>	
Sub 6	14,04 mq	17550	autorimessa		

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **172790,63x(- 5%) = € 164.151,09** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**164.000,00€**

(diconsi euro centosessantaquattromila /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A9 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S2) in via xxxxxxxxxxxxxx , ed identificato al NCEU**

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	1109	17	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051257 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51257.1/2023)

**Individuazione dei confini**

il bene sub 17 sito al piano S2 confina a sud con terrapieno; a nord con area di manovra interna condominiale , a ovest con terrapieno e ad est con sub 16.

Calcolo delle superfici dello stato di fatto: sub 17 : SIN 23,00 mq					
Immobile :f.16 p.lla 1109	Sup. lorda commerciale	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione	totale	
Sub 17	11,5 mq	14375	autorimessa	<b>€ 14.375,0</b>	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **14375,0x(- 5%) = € 13.655,25** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**13.500,00€**

(diconsi euro tredicimilacinquecento /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A10** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 di proprietà della ditta xxxxxxxxxxxx su immobile sito nel comune di Montegranaro (piano S2) in via xxxxxxxxxxxxxxxx, ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
16	1109	5	F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2023 Pratica n. AP0051233 in atti dal 17/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51233.1/2023)	
<b>Individuazione dei confini</b> il bene sub 5 sito al piano S2 confina a nord con terrapieno; a ovest con altra proprietà , a sud con area di manovra interna condominiale , ad est con sub 6.									
<b>Calcolo delle superfici dello stato di fatto:</b> sub 5 : SIN 24,66 mq									
Immobile :f.16 p.la 1109				Sup. lorda commerciale		VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO		Destinazione	totale
Sub 5				12,33 mq		15412,5		autorimessa	€ 15.412,5

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e quota forfettaria per riparazione infiltrazione acqua piovana in copertura con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **15412,5 x (- 5%) = € 14.641,88** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**14.500,00€**

(diconsi euro quattordicimilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

#### QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Descrizione / destinazione	Immobile residenziale sito in Montegranaro via xxxxxxxxxxxx , descritto al NCEU al f. 16 p.la 1109 sub 5-6-7-8-9-10-12-13-16-17-19-20-21-22-26-30-31-37		
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 ditta xxxxxxxxxxxx con sede in via xxxxxxxxxxxx, xxxxxx (FM) p.i. x		
Stato di possesso	piena disponibilità alla ditta xxxxxxxxxxxx con sede in via xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx p.i. xxxxxxxx		
censo, livello o uso civico/ vincoli	x		
Condominio: quote millesimali	sub 5 Tab A= 3,12 tab B= 7,906 sub 6 Tab A= 6,061 tab B=15,36 sub 7 Tab A= 6,069 tab B=15,38 sub 8 Tab A= 6,158 tab B=15,606 sub 9 Tab A= 6,158 tab B=15,606 sub 10 Tab A= 5,141 tab B=13,028 sub 12 Tab A= 9,539 tab B=24,176	sub 13 Tab A=5,581 tab B=14,145 sub 16 Tab A= 5,149 tab B=13,05 sub 17 Tab A= 4,809 tab B=12,189 sub 19 Tab A=36,56 tab B=31,23 sub 20 Tab A=82,776 tab B=70,716 sub 21 Tab A=81,088 tab B=69,274 sub 42 Tab A=34,777 tab B=29,71	sub 26 Tab A=58,275 tab B=29,138 sub 30 Tab A=56,358 tab B=48,016 sub 31 Tab A=66,933 tab B=89,233 sub 37 Tab A=133,14 tab B=177,48
Condominio: spese di gestione annue	Allegato 9 (nota: la tabella condom. A e B riportano codici non direttamente collegati ai sub eseguiti. Tramite una tabella fornitami dall'amministratrice ho evidenziato salvo errori le q.te mill. Dei beni eseguiti .La tabella comunque presenta delle anomalie con gli attuali sub : Il sub 37 risulta da unione del sub 32 e sub 33 riportati in tabella; il sub 26 nella tabella condominiale risulta intestato ad altra ditta ;sub 42 deriva da variazione sub 22 il sub 20 rappresenta un appartamento invece che ufficio;il sub 5 ha valori pari alla metà dei sub 6-7-8-9 etc pur avendo dimensioni simili		
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non ci sono spese straordinarie deliberate.		
Condominio : pendenze	Gestione 19/20 saldo debito unità xxxxxxxxxxxxxxxx euro 3.331,00 Gestione 20/21 saldo debito unità xxxxxxxxxxxxxxxx euro 2.446,63 Gestione 22/23 rate da versare a preventivo euro 3.052,29		
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Il condominio ha ottenuto un decreto ingiuntivo e ha tramite legale avviato la procedura per immettersi nella procedura esecutiva		

**QUESITO 12**

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

*I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

**QUESITO 13**

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

*Allegato n.03*

**QUESITO 14**

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

*Allegato n.05*

**QUESITO 15**

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

*Allegato n.06*

**QUESITO 16**

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

*Allegato n.01*

\*\*\*\*\*

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale ed ispezione ipotecaria
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali
8	Comparabili di zona
9	Documentazione condominiale
10	Tabella coefficienti di merito

*Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Fermo settembre 2023

xxxxxxxxxxxxxxxxxx