

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
98/2013

R.G.E. n

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SSA [REDACTED]

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Beni ricadenti nel Comune di Montegranaro (Fm), in Contrada Santa Maria n. 948/B

- **APPARTAMENTO con annesso locale soffitta**, posto al piano secondo distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, foglio 23, particella 326, sub 6, di proprietà (suddivisa in due quote):

[REDACTED]

- **Locale ad uso Laboratorio**, posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, foglio 23, particella 326, sub 7, di proprietà (suddivisa in due quote):

[REDACTED]

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini con provvedimento in data 16/03/2021 (notifica ricevuta in data 16/03/2021) nominava il sottoscritto [REDACTED], nato a Novara il [REDACTED] con studio in [REDACTED] Porto San Giorgio (Fm), c.f. [REDACTED] regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] al n. [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.98/2013 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento in data 25/03/2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Quesito 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis
- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis
- Quesito 8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, ... omissis
- Quesito 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 10)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Quesito 13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- Quesito 14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis
- Quesito 15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis
- Quesito 16)** ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ... omissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 16/03/2021 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 16/03/2021 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 25/04/2021 il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.
- In data 08/04/2018 il sottoscritto procedeva a contattare il custode dei beni Marche Servizi Giudiziari srl, telefonicamente per poter procedere al sopralluogo interno.
- In data 30/04/2021 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo del fabbricato.

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

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

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

Caso II) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 12/04/2013 fino al 16/02/1972 atto di compravendita del terreno su cui è sito il fabbricato oggetto della presente, quindi ben oltre il ventennio richiesto.

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

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

Dall'estratto per riassunto **dell'atto di matrimonio risulta che** _____, nato il 15/12/1954 a Noto e _____ **hanno contratto matrimonio il** _____ **presso il Comune** _____ **nessuna annotazione dunque rientrano nel regime di comunione di beni.**

Al pignoramento sono allegati i documenti che attestano l'avvenuta notifica dello stesso agli esecutati.

CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto della presente relazione è situato nella zona periferica e rurale del Montegranaro (Fm), nelle immediate vicinanze al Cimitero; l'edificio che comprende le proprietà in oggetto, è sito in Contrada Santa Maria n.498/B, in contesto prettamente rurale, dotato cortile pertinenziale (bene comune delle unità immobiliari del fabbricato) (vedi *Allegato doc. catastale*).



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERO FABBRICATO

I beni oggetto della presente costituiscono due porzioni di maggior fabbricato, sono costituiti da un appartamento e da un laboratorio/magazzino.

Il fabbricato (*vedi Allegato documentazione fotografica*), che contiene l'unità immobiliare oggetto della presente, ha pianta rettangolare, si sviluppa su tre livelli, fuori terra ossia, piano terra, piano primo, piano secondo, sottotetto ed ha la copertura inclinata a falde. La struttura del fabbricato è in c.a. con tamponature perimetrali in laterizio, la finitura delle facciate è stata realizzata con intonaco da esterno, tipiche di una costruzione degli anni 70 della zona; il sottoscritto fa osservare che sono presenti sia internamente che esternamente delle filature sulla muratura o tamponatura ed alcune crepe, in particolare nelle solette dei balconi ed aggetti, causate dal deterioramento del c.a. e dalla corrosione dei ferri delle armature.

Gli infissi sono quelli originari, in legno, mentre nel piano terra, quello su cui è situato il Laboratorio gli infissi sono originari in metallo e vetro singolo. Dove sono situati gli alloggi, alcune unità immobiliari sono dotate di doppie finestre di fabbricazione più recente, sono in alluminio e vetro singolo.

In conclusione le condizioni generali, lo stato di conservazione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione, possono essere ritenute accettabili, pur presentando, in alcune zone, vedi la solette dei balconi ed alcune filature, dei evidenti segni di deterioramento, quindi il fabbricato necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione (*vedi Allegato Documentazione Fotografica.*) consistenti in:

- Ripristino c.a. per distacco di alcune porzioni di c.a. costituenti le solette dei balcone e degli aggetti
- Passivazione dei ferri scoperti delle armature, deteriorati ed aggrediti da corrosione

SPESE GESTIONE

L'immobile pignorato è sprovvisto di una gestione condominiale; non costituisce un condominio e non ha l'amministratore di condominio le spese comuni riguardano l'utenza comune relativa impianto di illuminazione del vano scala e la pulizia dei detto vano.

L'appartamento risulta avere ingenti spese per il riscaldamento dato lo scarso isolamento di cui è dotato, tipico di una costruzione degli anni 70.

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

1) APPARTAMENTO:

l'immobile è situato al piano secondo (foglio 23, part. 326, sub. 6) è costituito da un appartamento con una soffitta situata allo stesso livello dell'appartamento ed di una soffitta con accesso al piano terzo tramite vano scale. Una delle due soffitte, quella nel piano terzo, è situata nel sottotetto del fabbricato, ha un'altezza min 1,65m e l'altezza massima uguale a 3,75m, non è intonacata, ma bensì rimasta al grezzo, con travetti in c.a. e tavelle a vista, mentre gli infissi sono quelli originari, in legno.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano, ossia su una porzione del secondo livello del fabbricato; è costituito da due zone, la prima è una zona abitabile, di superficie 128 mq commerciali, di altezza costante maggiore di 2,70m, è composta essenzialmente da quattro locali, ossia soggiorno-cucina, tre camere, più wc principale, mentre la seconda zona, di 24mq, è situata in una porzione del sottotetto sempre al livello del piano secondo, di altezza molto minore di 2,70, per questo motivo costituisce una zona non abitabile e costituisce quella zona che il sottoscritto ha nominato come seconda soffitta . Tale zona è un sottotetto, sempre al secondo livello, è costituita da un locale, più un wc ed ha un altezze variabili, ossia: un'altezza massima di 2,35m ed un'altezza minima 0,70m.

Rispetto alla planimetria catastale risultano alcune modifiche, sia dei **tramezzi interni**, sia di una pozione di 4m della **tamponatura perimetrale**. Infatti nella zona abitabile è stato realizzato un solo locale accorpendo la sala al cucinotto ed ad un'altra stanza contigua al soggiorno, unendo questi tre locali **è stato realizzato un ambiente unico cucina-soggiorno**, tale ambiente è stato realizzato abbattendo due tramezzature interne e chiudendo una porta interna.

Altra modifica riguarda la seconda soffitta, questa è una sorta di prolungamento dell'appartamento, è posizionata nel sottotetto al livello del piano secondo, risulta anch'essa modificata rispetto alla piantina catastale; infatti **è stata "traslata" una tamponatura perimetrale** (un muro esterno) lunga 4m, di circa 1,2 verso l'esterno, eliminando un balconcino e ricavando circa 4mq, aggiunti al locale sottotetto, continuando la soletta di copertura della falda originaria e rimuovendo un tramezzo interno. In fine, sempre nello stesso sottotetto, è stato ricavato un piccolo locale wc.

La zona abitabile rimanente esclusivamente la zona dell'appartamento, composta dall'ambiente unico cucina-soggiorno, le tre camere ed il wc principale.

2) Laboratorio/Magazzino

La piantina catastale corrisponde parzialmente con i divisori interni installati nel locale; l'immobile è costituito da locale ed un wc, esistente nella piantina catastale e da un locale lungo e stretto locale, non presente nella piantina catastale, di lunghezza 1,40m e larghezza 4,20m ricavato all'interno del locale principale. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, non è intonacato, bensì lasciato al grezzo, gli infissi sono quelli originari; ossia in metallo per l'infisso dell'ingresso ed in legno per le finestre, mentre il pavimento è costituito da una semplice gettata in calcestruzzo, senza pavimentazione.

La superficie totale è di 55mq.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1) Identificazione del fabbricato ed unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto del procedimento di pignoramento sono comprese in un unico fabbricato inserito in contesto prettamente rurale e periferico del Comune di Motegranaro.

L'appartamento si trova al piano secondo del fabbricato e occupa parzialmente la superficie di tale livello. L'appartamento è comprensivo di due zone, una abitabile con tre lati d'affaccio con le esposizioni seguenti nord-est, nord ovest e sud-ovest, per il lato confinante interno questa zona confina con il vano comune delle scale Sub 10. Mentre la seconda zona, sostanzialmente un sottotetto, è dotata di altezze minori di 2,70, fa parte di una porzione del sottotetto del piano secondo, si sviluppa sempre sul secondo piano, ha un affaccio sul versante Nord-Est, mentre internamente confina con altra proprietà, ossia con il sub 5 e risulta non abitabile essendo un sottotetto.

All'appartamento è annessa la soffitta con esposizione Nord-Ovest, situata al piano terzo o meglio nel sottotetto del piano terzo, internamente è totalmente lasciata al grezzo, senza intonaco ne pavimentazione, le travi del tetto e tavelle sono a vista, gli infissi sono quelli originari, in legno con vetro singolo.

Il Laboratorio/Magazzino si trova al piano terra del fabbricato, ingresso sul lato Est, anch'esso come la soffitta lasciato al grezzo, senza intonaco, ne pavimentazione; gli infissi sono sia in legno con un vetro singolo, sia in metallo con un singolo vetro per l'accesso, comunque tutti gli infissi sono originari del periodo della costruzione dell'edificio

La separazione dei due immobili in due lotti è realizzabile, ma probabilmente non conveniente dal punto di vista economico, infatti venduti separatamente l'appetibilità dell'appartamento sarebbe molto minore; per di più la somma del valore sul mercato dei due immobili venduti singolarmente sarebbe simile se non minore rispetto alla vendita dei due immobili come lotto unico.

Dati Catastali riferiti ai due immobili: Catasto del Comune di Montegranaro (*vedi Allegato documentazione catastale*) ed Ubicazione:

- Comune: Montegranaro (Fm)
 - Posizione: immobili siti in contesto rurale e compresi nel medesimo fabbricato, in Contrada Santa Maria n.498/B,
 - accesso in Contrada Santa Maria n.498/B
- **IMMOBILE 1 : Appartamento ad uso di civile abitazione** posto al piano secondo (con annesso, soffitta, al piano terzo),
- **Confini:** affacci nord-est, nord ovest e sud-ovest, con bene comune, Sub 10 (vano scala) ed per quanto riguarda la porzione di sottotetto bassa sul piano secondo questa confina con altra proprietà sub 5, ed ha un affaccio a nord-est
 - Accesso dal cortile, Contrada Santa Maria n.498/B
 - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 6,** cat. A/3, Cl.6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale 160mq, rendita 354,29€
- **IMMOBILE 2:** Laboratorio/Magazzino al piano terra,
- **Confini:** esposto sul lato Sud-Est e Sud-ovest vs il cortile (parte comune), confinate con sub 8 vs nord-est e sub 10 vs nord-ovest. Accesso dal cortile,

- Accesso dal cortile, Contrada Santa Maria n.498
- **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 7, cat. C/3, Cl.3, Consistenza 50mq, Superficie Catastale 61mq, rendita 185,92€**

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

Quesito 3) La costruzione del fabbricato risulta **posteriore al 2 settembre 1967.**

Quesito 4)

Il fabbricato stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia pratica n. 122/71 del 7/08/1971
- Concessione Edilizia pratica n. 169/91 del 9 Luglio 1992
- Concessione in Sanatoria n. 1141 pratica n. 779 del 21 Luglio 2003

Tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Montegranaro

- Abitabilità autorizzata in data 18 maggio 1976

Quesito 5) Non si ricade nel caso di terreni

Quesito 6) Conformità con il pignoramento

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

Dati catastali:-Comune di Montegranaro Catasto Fabbricati (vedi Allegati N. <u> 7 </u>)								
Immobile	Dati identificativi			Dati Classamento				
	Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf.Catastale	Rendita
APPARTAMENTO	23	326	6	A/3	6	7 vani	Totale: 160m ² Totale escluse aree scoperte: 155m ²	€ 354,29
Laboratorio /magazzino	23	326	7	C/3	3	50m ²	61m ²	€185,92

Quesito 7)

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data del pignoramento la parte esecutata risulta essere piena intestataria dell'immobile oggetto del pignorato, **dell'atto di compravendita a rogito redatto dal Notaio _____ e in data _____** (Repertorio 12593 Raccolta 3582 del 23/05/2006) e trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 26/05/2006 Reg.Part. n. 3329, Reg.Gen. n.5408. (vedi Allegato N. ~~6~~).

La PROPRIETÀ: attualmente la proprietà è suddivisa in:

[redacted] nata a [redacted]
[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted];

Quesito 8) PROVENIENZA

Le due parti eseguite [redacted] beni intestatari dell'immobile Sito in Contrada Santa Maria n. 498/B Montegranaro (Fm), N.C.E.U del Comune di Montegranaro (Fm) al foglio 23, particella 326, sub 6, **in forza dell'atto di compravendita a rogito redatto dal [redacted] in data 23/05/2006** (Repertorio 12593 Raccolta 3582 del 23/05/2006) e trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 26/05/2006 Reg.Part. n. 3329, Reg.Gen. n.5408.

Da tale atto l'immobile oggetto della presente relazione risulta intestato **per la quota di [redacted] piena proprietà a [redacted] e per la quota [redacted]**

Da visure in conservatoria, le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto sono:
(vedi Allegato).

Quesito 9)

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolandola stima secondo il valore a mq di superficie lorda, procedendo la stima con il metodo di tipo sintetico comparativo, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione. Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato. Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (vedi Allegato OMI), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

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

Gli immobili: a seguito dei sopralluoghi esterni effettuato lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari, trattasi di un appartamento ed un laboratorio/magazzino situati nello stesso edificio, costruito negli anni 70, con struttura in c.a e tamponature esterne tipiche dell'epoca.

Il fabbricato risulta necessitare di alcuni lavori di manutenzione, infatti sulle pareti sono presenti alcune filature, inoltre le solette dei balconi mostrano evidenti segni di corrosione dei ferri delle armature che sono stati aggrediti dalla corrosione, tendono ad aumentare il proprio volume creando crepe e possibili distacchi del calcestruzzo delle porzioni terminali degli aggetti, queste zone necessitano del trattamento di passivazione dei ferri e rimozione del calcestruzzo ammalorato.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione dei due immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza dell'immobile.

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

In sintesi, dato il contesto, lo stato dell'immobile, la sua posizione periferica e rurale, il suo stato di conservazione, si può attribuire all'appartamento un valore di **750,00€/mq** per superficie lorda o commerciale.

Nel calcolo della valutazione si terrà conto delle spese relative alle pratiche di aggiornamento delle piantine catastali ed alle pratica edilizia per sanare lo stato attuale dell'appartamento; tali spese sono valutate in circa 3.000,00 €

Calcolo e Valutazione:

APPARTAMENTO		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro contrada Santa Maria n.498/B, al piano secondo	
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 6,	
PREZZO €/mq	750,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 128,00 mq, (1=coefficiente di stima)	128,00mq x 1= 128,00mqe
	Superf lorda balconi = 9,20 mq, (0,5=coefficiente di stima)	9,20mq x 0,5 = 9,20mq
	Superf. lorda soffitta piano terzo = 68,00 mq, (0,7=coefficiente di stima)	68,00mq x 0,5 = 4,60mqe
	Superf. lorda soffitta piano secondo = 24,00 mq, (0,7=coefficiente di stima)	24,00 mq x 0,3 = 12,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>153,80mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: 153,80mq x 750,00 €/mq = 115.350,00 € <u>approssimato a 115.000,00 €</u>	

Magazzino/Laboratorio		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro contrada Santa Maria n.498/B, al piano secondo	
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 7,	
PREZZO €/mq	280,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda magazzino piano terra = 62,00 mq, (0,8 =coefficiente di stima, dato lo stato al grezzo del locale)	62,00 mq x 0,8 = 49, 60mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		49, 60mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: 46,40mqe x 280,00 €/mq = 13.800,00 € <u>approssimato a 14.000,00 €</u>	

TABELLA RIASSUNTIVA	
IMMOBILI	VALORE
APPARTAMENTO	<u>115.000,00 €</u>
MAGAZZINO/LABORATORIO	<u>14.000,00 €</u>
VALORE TOTALE IMMOBILI	<u>129.000,00 €</u>

Valore da porre a base d'asta = Valore di Mercato – Passività (costo pratica aggiornamento catastale ed aggiornamento catastale)

Valore di Mercato **129.000,00 €** (eurotrentamila/00)

Passività = (costo sanatoria + oneri + aggiornamento catastale ed pratica edilizia, comprese spese tecniche, IVA , ecc.) € **3.000,00** (eurotremila/00)

Valore da porre a base d'asta = 129.000,00 €– 3.000,00 = 126.000,00 €

VALORE APPARTAMENTO da porre a base d'asta UGUALE A
126.000,00 €(euro centoventiseimila/00)

Quesito 10)

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione di un solo lotto che comprenda sia l'appartamento che il magazzino.**

La vendita dell'appartamento appare maggiormente appetibile se compresa anche del magazzino, i quale può eventualmente fungere, tramite semplice variazione di destinazione d'uso, da autorimessa.

Diversamente un laboratorio, nelle condizioni attuali, ossia al grezzo, non intonacato, privo di pavimentazione, per di più, in una zona periferica e rurale, sarebbe **scarsamente appetibile**, quindi se venduto singolarmente realizzerebbe una **vendita economica molto scarsa.**

LOTTO 1

DESCRIZIONE: appartamento di 128mq al secondo livello, sito in Contrada Santa Maria, nel Comune di Montegranaro, con ampio soggiorno-cucina, wc, tre ampie camere, balcone, due soffitte, di cui una comunicante, sullo stesso livello dell'alloggio, di 24mq e la seconda al livello superiore, senza finiture, al grezzo di 64 mq. L'appartamento è venduto unitamente ad un magazzino, compreso nel medesimo edificio, di mq 58

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 6, cat. A/3, Cl.6, Consistenza 7 vani, Sup.Catast. 155mq, rendita 354,29.

Magazzino: distinto al N.C.E.U. Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 7, cat. C/3, cat. C/3, Cl.3, Consistenza 50mq, Superficie Catastale 61mq, rendita 185,92€.

UBICAZIONE: Contrada Santa Maria n. 498/B, Comune di Montegranaro (Fm)

CONFINI: lato Nord ed Ovest affaccio Contrada Santa Maria, lato sud con altre proprietà e parti comuni.

PROPRIETÀ: attualmente la proprietà è suddivisa in:

[REDACTED]

**PREZZO DA PORRE A BASE
D'ASTAPER IL LOTTO 1**

126.000,00 €(euro entventiseimila/00)

Quesito 11)

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati: Sig. Emanuele Ignotti ed Argentino Maria

La PROPRIETÀ:

attualmente la proprietà è suddivisa due parti:

[REDACTED]

Quesito 12)

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

Quesito 13)

Vedi Allegato documentazione catastale-Allegato N. fotografico

Quesito 14)

DESCRIZIONE LOTTO 1:

appartamento di 128mq al secondo livello, sito in Contrada Santa Maria, nel Comune di Montegranaro, con ampio soggiorno-cucina, wc, tre ampie camere, balcone, due soffitte, di cui una comunicante, sullo stesso livello dell'alloggio, di 24mq, la seconda soffitta al livello superiore, con infissi senza finiture, priva di intonaco e pavimentazione, al grezzo di 62 mq.

L' appartamento è venduto unitamente ad un magazzino dotato di ampio ingresso, compreso nel medesimo edificio, al piano terra, di mq 62

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 6, cat. A/3, Cl.6, Consistenza 7 vani, Sup.Catast. 155mq, rendita 354,29.

Magazzino: distinto al N.C.E.U. Comune di Montegranaro, al foglio 23, particella 326, sub 7, cat. C/3, cat. C/3, Cl.3,Consistenza 50mq, Superficie Catastale 61mq, rendita 185,92€.

UBICAZIONE: Contrada Santa Maria n. 498/B, Comune di Montegranaro (Fm)

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

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

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

Stato di occupazione

Occupato.

Quesito 15)

Allegato N. 10 Perizia Senza dati personali.

Quesito 16)

Allegato N. 9Check-list

Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato N. 7 Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i>➤ <i>Allegato N. 8 Ispezioni Ipotecarie</i>➤ <i>Allegato N. 9 Check List</i>➤ <i>Allegato N. 10 Perizia Senza dati personali</i>
---	---

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 16/09/2021</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p>  
---	--