

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n 234/2017

Promossa da:

C. F.: *****

Creditore Iscritto non intervenuto : *****

- C. F.: *****

Creditore Iscritto non intervenuto : *****

- C. F.: *****

Creditore Intervenuto: *****

- C. F.: *****

Contro:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. GIORGIA CECCHINI SOSTITUITA CON

DOTT. PERRONE DOMIZIA

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini con provvedimento in data 28/04/2022 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974,, C.F. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 234/2017 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico depositando il relativo giuramento telematicamente in cancelleria .

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 precedente 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 29/04/2022 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 30/04/2022 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 08/06/2022 il sottoscritto procedeva a contattare il custode dei beni, per poter procedere al sopralluogo interno.
- In data 25/08/2022 il sottoscritto procedeva all'accesso agli atti presso il Comune di Campofilone.
- In data 26/08/2022 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo esterno dei beni oggetto della presente.
- In data 09/09/2022 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo interno dei beni oggetto della presente.
- In data 12/09/2022 il sottoscritto procedeva ad un secondo all'accesso agli atti presso il Comune di Campofilone.
- In data 15/09/2022 il sottoscritto procedeva ad un secondo sopralluogo dei beni oggetto della presente.
- In data 15/04/2023 il sottoscritto depositava il documento d'accettazione dell'incarico con giuramento.

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

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

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

Caso II) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 24/08/2017 fino ad oltre il 24/08/1997

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 è una a società giuridica, con denominazione: *****

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

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili, oggetto di stima, si trovano nel Comune di CAMPOFILONE (Fm), si possono distinguere in due gruppi per le zone in cui sono situati, nel territorio di detto Comune.

Il primo gruppo è posizionato una **zona periferica** rispetto al centro del paese, pur sempre nell'abitato dello stesso, in via Belvedere e consistono in Aree Urbane ed un posto auto scoperto, tali immobili si trovano nella stesso contesto, alcune sono particelle di scarso valore per la conformazione del terreno, un'altra è un terreno su cui è situato l'accesso pedonale principale ad un edificio con abitazioni di tipo civile, un'altra ancora è un posto auto scoperto che ha un valore commerciale anche se probabilmente è poco appetibile perché nella zona in cui si trova gli stalli per auto sono abbondanti.

Il secondo gruppo si trova nello stesso stabile, in via BORGIO SAN PATRIZIO n. 47; consistono in, una autorimessa, una cantina, entrambe al livello sottoscale, un appartamento di civile abitazione di metratura media, al piano primo in fine l'ultimo immobile è un ampio ufficio o studio privato al piano terra.

Di seguito una tabella riassuntiva degli immobili oggetto di stima, con la descrizione della tipologia, la posizione ed una sintetica descrizione catastale.

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	Immobili Identificati AL N.C.E.U. del Comune di CAMPOFILONE al FOGLIO n. 6				Posizione CAMPOFILONE
		PART.	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	
1	AREA URBANA	556	19	F/1	85MQ	Via Belvedere
2	AREA URBANA	570	1	F/1	167MQ	Via Belvedere
3	POSTO AUTO SCOPERTO	570	3	C/6	18MQ	Via Belvedere
4	AREA URBANA	582	19	F/1	71MQ	Via Belvedere
5	AREA URBANA	582	21	F/1	27MQ	Via Belvedere
6	AREA URBANA	582	23	F/1	76MQ	Via Belvedere
7	RIMESSA / AUTORIMESSA	561	10	C/6	24MQ	Borgio San Patrizio n. 47
8	MAGAZZINO / CANTINA	561	13	C/2 CLASSE U	3MQ	Borgio San Patrizio n. 47
9	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	561	21	A/2 CLASSE 5	VANI 4 77MQ	Borgio San Patrizio n. 47
10	UFFICIO / STUDI PRIVATI	561	30	A/10 CLASSE 1	VANI 7 154MQ	Borgio San Patrizio n. 47
11	PORZIONE DI TERRENO distinto al CATASTO TERRENI al Foglio n.6	566			125MQ	Via Belvedere

CONTESTO, CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono situati nel Comune di Campofilone in due zone distinte, in via Belvedere in contesto periferico ed in via Borgo San Patrizio n.47, in contesto semicentrale, a ridosso del centro storico del paese.

Entrambe le zone sono ben servite e dotate di infrastrutture per abitazioni di tipo civile, comunque la zona via Borgo san Patrizio essendo una zona contigua al centro storico è dotata di maggiori servizi ed attività commerciali rispetto a via Belvedere, zona prettamente residenziale che si trova all'inizio dell'abitato del Comune di Campofilone.

Via Belvedere, Campofilone, in zona periferica

- In rosso sono evidenziate la posizione delle Aree Urbane oggetto del procedimento in epigrafe
- In arancione è evidenziata la posizione del Posto Auto Scoperto oggetto del procedimento in epigrafe





Via Belvedere, Campofilone aree urbane – Aree Verdi

- In rosso **particelle 582 sub 19, 21, 23**
- In blu **particella 566** - In verde 556 sub19



Via Belvedere, Campofilone aree urbane e posto auto scoperti - **part 570** sub 1 e sub 3



PARTICELLE PIGNORATE CON DESITNAZIONE D'USO AREE URBANE:

- La particella 582 è suddivisa in subalterni, vedi immagine descrizione immobile n. 6
- La particella 570 è suddivisa in subalterni, vedi relativa planimetria catastale



Via Borgo San Patrizio n. 47 - Campofilone



Via Borgo San Patrizio n. 47 – Campofilone –

➤ Edificio che comprende: il negozio, l'abitazione civile i Box auto e cantine

DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1: Immobile catastalmente classificato nella categoria F/1 ossia **AREE URBANE**, è una porzione di strada e d'accesso all'edificio sito in via **Belvedere n. 23**, consistente in una superficie di circa 85mq, attualmente l'immobile è inglobato nella strada carrabile senza sbocchi, la strada termina nell'accesso al livello sottostrada dello stabile la civico n. 23 di via Belvedere.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
556	19			F/1		85mq		

IMMOBILE 2: Immobile è catastalmente classificato nella categoria F/1 ossia **AREE URBANE**, si trova sul bordo di strada in via Belvedere, consistente in una superficie di circa 167mq, attualmente l'immobile è in parte compreso tra l'incrocio di due strade carrabili in via Belvedere, ossia tra il percorso ad anello citato e la strada senza, senza sbocco che termina nell'accesso al livello sottostrada dello stabile la civico n. 23 di via Belvedere (vedi fig. particella 570 evidenziata in giallo).

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
570	1			F/1		167mq		

IMMOBILE 3: Immobile è catastalmente classificato nella categoria C/6 ossia **RIMESSA O AUTORIMESSA** consiste in un **POSTO AUTO SCOPERTO ESTERNO ASFALTATO**, nelle vicinanze alla recinzione degli edifici ed è affiancato a strada **in via Belvedere** consistente in una superficie di circa 18mq, attualmente l'immobile è a ridosso nella strada carrabile, che termina con l'accesso all'edificio di via Belvedere n. 23.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
570	3			C/6	U	18mq	18mq	36,26€

IMMOBILE 4: Immobile è catastalmente classificato nella categoria F/1 ossia AREE URBANE, è una porzione di area, oltre il bordo strada, del percorso ad anello succitato, nel suo lato sud, in via Belvedere e l'edificio al civico n. 23 della stessa via. Il terreno è caratterizzato da una rilevante pendenza, consistente in una superficie di circa 71mq, attualmente tale area urbana non è cementificata, ma incolta e caratterizzata da una notevole pendenza che lo rende difficilmente percorribile e praticabile.

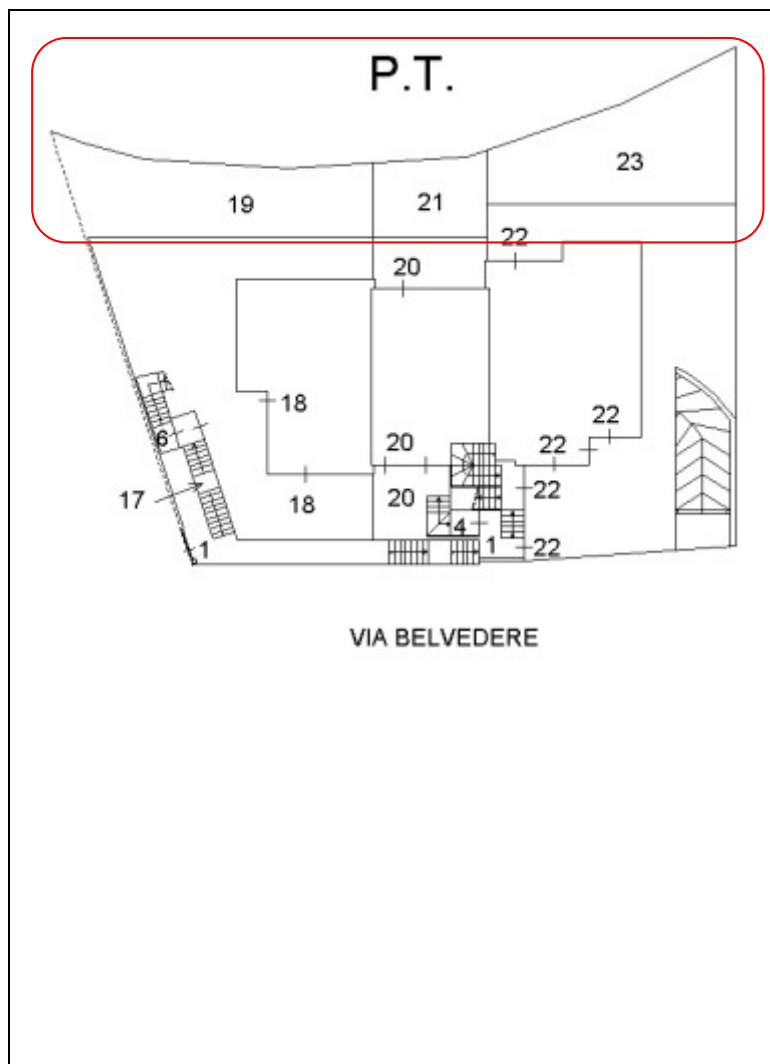
Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
582	19			F/1		71mq		

IMMOBILE 5: Immobile è catastalmente classificato nella categoria F/1 ossia AREE URBANE, è una porzione di area, oltre il bordo strada, del percorso ad anello succitato, nel suo lato sud, in via Belvedere e l'edificio al civico n. 23 della stessa via. Il terreno è caratterizzato da una rilevante pendenza, consistente in una superficie di circa 27mq, attualmente tale area urbana non è cementificata, ma incolta e caratterizzata da una notevole pendenza che lo rende difficilmente percorribile e praticabile.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
582	21			F/1		27mq		

IMMOBILE 6: Immobile è catastalmente classificato nella categoria F/1 ossia AREE URBANE, è una porzione di area, oltre il bordo strada, del percorso ad anello succitato, nel suo lato sud, in via Belvedere e l'edificio al civico n. 23 della stessa via. Il terreno è caratterizzato da una rilevante pendenza, consistente in una superficie di circa 76mq, attualmente tale area urbana non è cementificata, ma incolta e caratterizzata da una notevole pendenza che lo rende difficilmente percorribile e praticabile.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
582	23			F/1		76mq		



PARTICELLA 582

con i relativi subalterni

Elaborato planimetrico Particella 582, comprendente gli immobili 4, 5 e 6, ossia rispettivamente i subalterni n. 19, 21 e 23 della particella indicati in figura.

Immobilabile 4	Subalterno n.19 indicata in figura con il n.19
Immobilabile 5	Subalterno n.21 indicata in figura con il n.21
Immobilabile 6	Subalterno n.23 indicata in figura con il n.23

I subalterni in oggetto si trovano tra la recinzione dell'edificio ed il bordo della strada, nella parte superiore della planimetria - il terreno che li comprende è caratterizzato da **notevole pendenza**

IMMOBILE 7: Immobiliare è catastalmente classificato nella categoria C/6 ossia RIMESSA o autorimessa, si trova nel livello sottostrada dell'edificio in via Borgo San Patrizio n. 47, Campofilone. L'immobile è una rimessa, di media ampiezza, di 24mq delle dimensioni 4m di larghezza e 5 di profondità, senza finestra, con pavimentazione in cls, dotato di basculante zincata, ad apertura manuale, con serratura.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
561	10			C/6	U	21mq	24MQ	42,30€

IMMOBILE 8: Immobile è catastalmente classificato nella categoria C/2 ossia MAGAZZINI o locali di deposito, si trova nel livello sottostrada dell'edificio in via Borgo San Patrizio n. 47, Campofilone. L'immobile è una magazzino o meglio cantina, di piccola superficie, ossia di 3mq delle dimensioni 2,45m di larghezza e 0,90m di profondità, senza finestra, con pavimentazione in cls, dotato di porta in lamiera e serratura.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
561	13			C/2	2	2mq	3MQ	1,45€

IMMOBILE 9: Immobile è catastalmente classificato nella categoria A/2 ossia ABITAZIONI DI TIPO CIVILE, si trova nel livello primo dell'edificio in via Borgo San Patrizio n. 47, Campofilone. Appartamento di 77mq circa, con accesso nel soggiorno dotato di angolo cottura, due camere di cui una matrimoniale ed una cameretta, due locali wc, due balconi. L'immobile di recente costruzione risulta mai abitato, i pavimenti sono in gres, gli infissi in legno con termo camera, le persiane in alluminio, portoncino blindato, impianto idrico, elettrico presente, non testato dal sottoscritto, ma installati di recente, impianto di riscaldamento a pavimento autonomo mancante di caldaia.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
561	21			A/2	5	4 VANI	<u>77MQ</u> TOT. ESCLUSIVE AREE SCOPERTE 72MQ	227,24€

IMMOBILE 10: Immobile è catastalmente classificato nella categoria A/10 ossia UFFICIO o STUDIO PRIVATO, si trova nel livello terra dell'edificio in via Borgo San Patrizio n. 47, Campofilone.

Immobile di 154mq circa, è dotato di sei accessi diretti, composto da quattro locali, due wc non finestrati, ogni uno dei quattro locali è dotato di accessi diretti, i due locali, lato strada, hanno rispettivamente due accessi diretti ciascuno.

I quattro locali sono dotati di ampie vetrine con infissi in metallo e relative aperture con complete di serrature e maniglioni anti panico.

Il locale più ampio è stato ricavato rimuovendo la parete mobile presente nella piantina catastale. L'impianto di riscaldamento è composto da una pompa di calore di potenza adeguata, con terminali di tipologia fancoil; è presente una predisposizione con canalizzazione per l'aria condizionata per le unità interne della stessa, le stesse unità interne sono assenti, tale canalizzazione è da ripristinare.

La pavimentazione è costituita da linoleum applicato sopra la pavimentazione originale. Alcune finiture, come la parete mobile posta come divisorio del locale principale ed una porta interna risultano mancanti.

I due wc sono completi di rubinetteria, sanitari, piatto doccia e lavabo, ma mancanti della cabina doccia.

Nel locale ingresso è presente una struttura per la ricezione dei clienti, da questo locale si accede al disimpegno e wc, dal disimpegno ai tre locali di cui quello principale di ampia metratura, da questo si accede al secondo wc e ad un locale magazzino non finestrato.

L'immobile è stato utilizzato come studio privato, ha subito alcune lievi modifiche, prevalentemente estetiche, può essere riutilizzato con alcuni interventi di manutenzione ordinaria; gli impianti richiedono anch'essi di interventi di manutenzione ordinaria, come la pompa di calore esterna, a causa del periodo di inattività.

Descrizione Catastale: Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone Foglio n.6								
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
561	30			A/10	1	7 VANI	154MQ	227,24€

IMMOBILE 11: Immobile individuato al **Catasto Terreni** del Comune di Campofilone con qualità SEMINATIVO e classe 4, di 1 ara e 25 ca, equivalenti ad una superficie di circa 125mq.

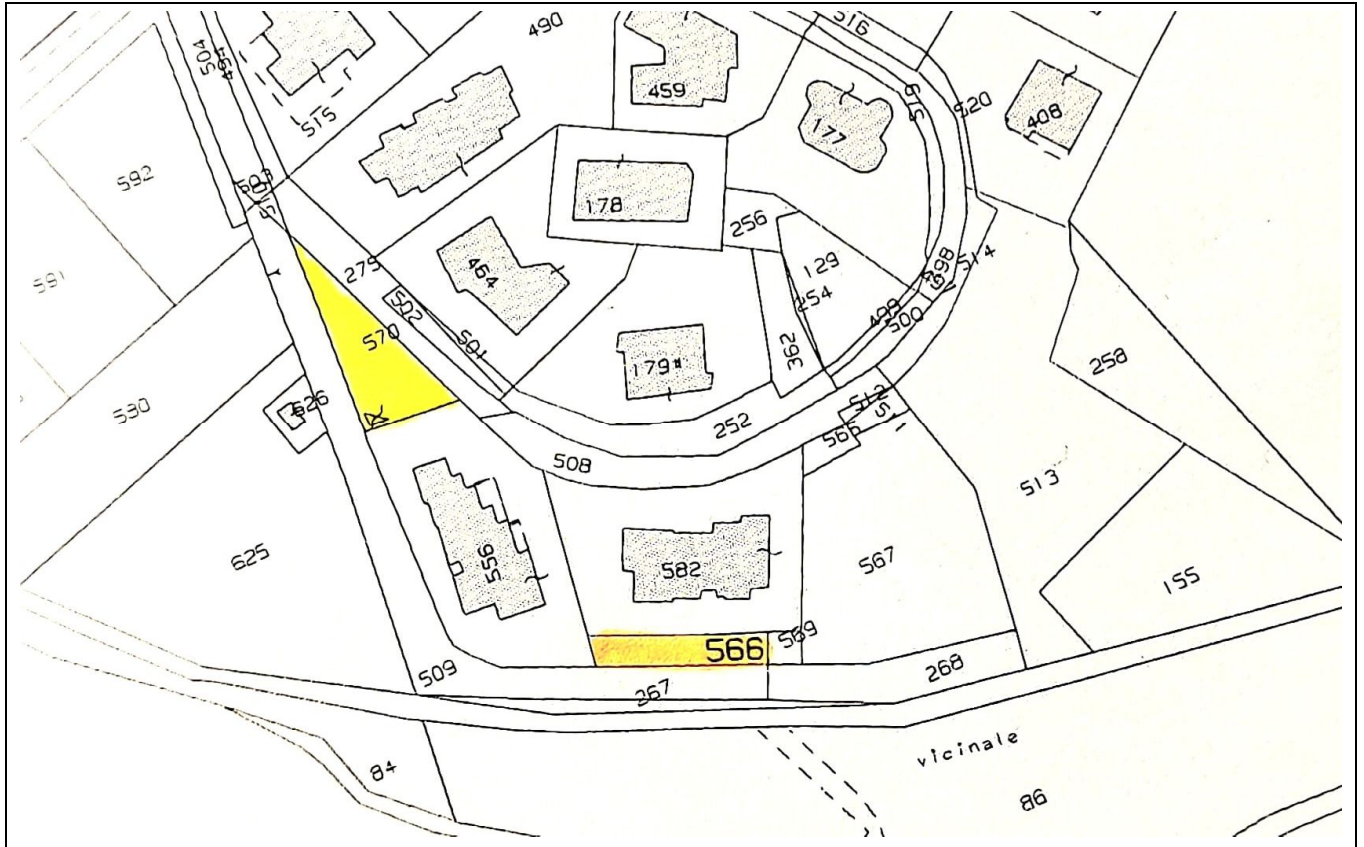
La particella include l'accesso principale, pedonale, lastricato, recintato, all'edificio sito in via Belvedere n. 23; infatti la particella si trova internamente all'edificio, più precisamente tra l'edificio e la sua recinzione e la strada carrabile d'accesso ai Box auto, include l'accesso esclusivamente pedonale allo stabile, dove sono **presenti i relativi Citofoni ed il cancelletto principale d'accesso alle varie unità immobiliari dell'edificio.**

L'immobile è contiguo alla strada carrabile d'accesso al livello sottostrada del fabbricato; la strada, senza sbocco, termina nell'accesso al livello sottostrada sopra descritto dello stabile (vedi fig. particella 566, evidenziata in giallo).

Il sottoscritto ritiene che il fatto di trovare ai terreni questa particella sia una dimenticanza, all'atto di accatastamento finale dell'edificio; si tratta di un fabbricato di recente costruzione, infatti **la particella in esame**, in tutta probabilità, **avrebbe dovuto essere un bene comune non censibile** dello stabile, in quanto **include accesso principale ed il solo pedonale, all'edificio.**

Il sottoscritto ritiene che l'immobile 11 sia NON vendibile, costituendo di fatto un bene comune dell'edificio presente nella particella 582.

IMMOBILE 11									
Descrizione Catastale: Distinto al Catasto Terreni del Comune di Campofilone Foglio n.6,									
Part	Sub	Porz..	qualità	Classe	superficie			Rendita	Rendita
					ha	are	ca		
566			seminativo	04	0	1	25	0,36€	0,48€



Ingrandimento dell'estratto di mappa catastale con particelle 566, 570, 556, 582 rispettivamente relative agli immobili 1, 2, 3, 4, 5,6 e 11

N.B. la Particella **566** è l'unica particella identificata al **CATASTO TERRENI**, mentre le altre ricadono nel catasto fabbricati, questa particella consiste nell'accesso pedonale principale all'edificio al civico 23 di via Belvedere (particella 582), a cui si accede tramite la strada in mappa evidenziata con la particella 509

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1) Identificazione del fabbricato ed unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto della presente è sita nell'area del **Comune di Campofilone**, in via Belvedere, ed in via Borgo San Patrizio n.47 ,

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	Immobili Identificati AL N.C.E.U. del Comune di CAMPOFILONE al FOGLIO n. 6					Posizione Comune di CAMPOFILONE
		PART.	SUB	CATEGORIA	CONSI- STENZA	REDDITO	
1	AREA URBANA	556	19	F/1	85MQ	no	Via Belvedere
2	AREA URBANA	570	1	F/1	167MQ	no	Via Belvedere
3	POSTO AUTO SCOPERTO	570	3	C/6	18MQ	36,26 €	Via Belvedere
4	AREA URBANA	582	19	F/1	71MQ	no	Via Belvedere
5	AREA URBANA	582	21	F/1	27MQ	no	Via Belvedere
6	AREA URBANA	582	23	F/1	76MQ	no	Via Belvedere
7	RIMESSA / AUTORIMESS A	561	10	C/6	24MQ	42,30 €	Borgo San Patrizio n. 47
8	MAGAZZINO / CANTINA	561	13	C/2	3MQ	1,45 €	Borgo San Patrizio n. 47
9	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	561	21	A/2 CLASSE 5	VANI 4 77MQ	227,24 €	Borgo San Patrizio n. 47
10	UFFICIO / STUDI PRIVATI	561	30	A/10 CLASSE 1	VANI 7 154MQ	1.138,79 €	Borgo San Patrizio n. 47
11	PORZIONE DI TERRENO distinto al CATASTO TERRENI al Foglio n.6	566	Categoria: Seminativo	Classe 4	Superfici e Ha =0 Are=1 Ca=25	Reddito dimencale=0,36€ Reddito Agrario = 0,48	Via Belvedere

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, in via Borgo San Patrizio, risulta **POSTERIORE al 2 settembre 1967-**

Quesito 4)

Il fabbricato principale sito in via Borgo San Patrizio n. 47 è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO A COSTRUIRE N. 2009/29/27-08-V
PERMESSO A COSTRUIRE N. 2009/29/27-08 RETTIFICA del 04/06/2012
Pratica Edilizia n. 2008/27/VR
Protocollo: 0002458|04/06/2012|C_B534|A_TEC|P

- SCIA per variante finale al permesso di costruire del 10/09/2012,
con Protocollo: 0004121|10/09/2012|C_B534|S_ARCH|A

Tipologia Rettifica: la tipologia d'intervento del permesso a costruire n. 2009/29/27-08-v del 09/12/09 da ristrutturazione edilizia a nuova edificazione

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

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.

Quesito 7)

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

LA PROPRIETÀ:

attualmente la **proprietà degli immobili** oggetto della presente è della **Soc. Costruzioni G.& G. Di Giusti E C. S.R.L. In Liquidazione**, come descritto nella tabella sottostante:

PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI				
Numero immobile	Identificativo catastale (Fabbricati) foglio 6	Tipologia Immobile	NOMINATIVO PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
1	Particella 256 - SUB 19	AREA URBANA	***** *****	1/1
2	Particella 570 - SUB 1	AREA URBANA	***** *****	1/1
3	Particella 570 - SUB 3	POSTO AUTO SCOPERTO	***** *****	1/1
4	Particella 582 - SUB 19	AREA URBANA	***** *****	1/1
5	Particella 582 - SUB 21	AREA URBANA	***** *****	1/1
6	Particella 582 - SUB 23	AREA URBANA	***** *****	1/1
7	Particella 561 - SUB 10	AUTORIMESSA	***** *****	1/1
8	Particella 561 - SUB 13	CANTINA	***** *****	1/1
9	Particella 561 - SUB 21	ABITAZIONE CIVILE	***** *****	1/1
10	Particella 561 - SUB 30	UFFICIO	***** *****	1/1
11	Particella 566 Catasto Terreni	PORZIONE DI TERRENO	***** *****	1/1

Quesito 8) PROVENIENZA

Le due parti esegutate risultano essere pieni intestatari degli immobili in oggetto ossia per
Gli immobili n. 1, 2, 3, 11 in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita Notaio *****di Fermo del 17/07/1987, rep n. 27142/10152, registrato alla conservatoria di Fermo in data 31/07/1987 al n 3428 reg. part., tramite il quale la soc. *****cedette la proprietà alla soc. *****
- Atto di compravendita Notaio *****di porto Sant'Elpidio del 09/11/2001, rep n. 153742, registrato a Fermo in data 06/12/2001 al n. 6109 reg. part., tramite il quale la soc*****cedette la proprietà al Sig. *****
- Atto di compravendita Notaio *****di ***** del 21/04/2005, rep. n. 88246/9435, registrato a Fermo in data 28/04/2005 al n. 2113 reg. part., tramite il quale il Sig. ***** cedette la proprietà Soc. *****

Gli immobili n. 4, 5, 6, in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita Notaio *****del 17/07/1987, rep n. 27142/10152, registrato alla conservatoria di Fermo in data 31/07/1987 al n 3428 reg. part.,
- Atto di compravendita *****del 09/11/2001, rep n. 153742,
- Atto di compravendita *****del 21/04/2005, rep n. 88246/9435,

Gli immobili n. 7, 8, 9, 10 in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita Notaio *****del 24/01/1970, rep n. 13555, registrato alla conservatoria di Fermo in data 31/07/1987 al n 3428 reg.part., registrato alla conservatoria di Fermo in data 09/02/1970 al n 230 reg.part.,
- Atto di successione ereditaria del ***** , lasciando come erede ***** , trascritto a Fermo in data 27/07/2005 n. 40, al vol. 294
- Atto di compravendita Notaio *****del 06/08/2008, rep n. 103573/13622, trascritto in data 08/08/2008 al n. 4923
- Atto di compravendita Notaio *****del 13/07/1993, rep n. 54083, registrato alla conservatoria di Fermo in data 16/07/1993 al n. 3168
- Atto di donazione Notaio *****del 22/06/2005, rep n. 198392/23480, registrato a Fermo in data 11/07/2005 al n. 3733 reg.
- Atto di compravendita Notaio *****del 01/10/2007, rep n. 71172/884, registrato alla conservatoria di Fermo in data 04/10/2007 al n. 6086
- Atto di compravendita Notaio *****del 06/08/2008, rep n. 103573/13622, trascritto in data 08/08/2008 al n. 4923

Quesito 9) VALORE DEGLI IMMOBILI:

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

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

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

Gli immobili: a seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari.

Lo stato di conservazione degli immobili è molto buono non essendo mai stati utilizzati, mentre l'ufficio necessita comunque di alcuni interventi estetici e di manutenzione ordinaria, soprattutto per quanto riguarda la messa in funzione degli impianti, dato che questi hanno attraversato un prolungato periodo di fermo.

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

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

Calcolo e Valutazione

In sintesi, dato il contesto, lo stato degli immobili, la loro posizione semicentrale, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad esso il seguente valore, ricavato nelle tabelle seguenti:

IMMOBILE 1	
AREA URBANA	
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere
CATASTALE	AREA URBANA consiste bene comune non censibile Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 556, sub 19, cat. F/1, Cl.1, Consistenza 5 vani, Superf. Catastale 106 mq, rendita 136,86€
PREZZO €/mq	0.00,00 €/mq ➤ BENE NON VENDIBILE - porzione di strada per accesso immobili di tipologia: civile abitazione
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: <u>00.000,00 €</u> <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 0.000,00€</u>

IMMOBILE 2	
AREA URBANA	
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere
CATASTALE	AREA URBANA Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 570, sub 1, cat. F/1, Consistenza 167 mq
PREZZO €/mq	0.00,00 €/mq ➤ BENE NON VENDIBILE- particella ricadente su porzione di strada pubblica Comunale
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: <u>00.000,00 €</u> <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 0.000,00€</u>

IMMOBILE 3	
POSTO AUTO SCOPERTO	
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere
CATASTALE	POSTO AUTO SCOPERTO Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 570, sub 3, cat. C/6, Classe U Consistenza 18mq, Superf. Catastale 18 mq, rendita 36,26€
PREZZO €/mq	250,00 €/mq
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE	
	17,00mq
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 17,00mq x 250€ = 4.250,00€ <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 4.300,00€</u>

IMMOBILE 4	
AREA URBANA	
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 582, sub 19, cat. F/1, Consistenza 71mq
PREZZO €/mq	300,00 €/mq
SUPERFICE LORDA	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> Superf.. lorda = 71,00 mq, 0,2=coefficiente di stima BENE caratterizzato dallo SCARSO VALORE perché caratterizzato da notevole pendenza del terreno- esterno alla recinzione dell'edificio ed a bordo strada </div> <div style="width: 35%; text-align: right;"> 71,00mq x 0,2= 14,20mqe </div> </div>
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE	
	14,20mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: 14,20mq x 300,00 €/mq = 4.260,00 € <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 4.000,00 €</u>

IMMOBILE 5		
AREA URBANA		
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 582, sub 21, cat. F/1, Consistenza 27mq	
PREZZO €/mq	300,00 €/mq -	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 27,00 mq, 0,2 =coefficiente di stima bene caratterizzato dallo scarso valore perché caratterizzato da notevole pendenza del terreno- esterno alla recinzione dell'edificio ed a bordo strada	27,00mq x 0,2= 5,40mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		5,40mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: 5,40mqe x 300,00 €/mq = 1.620,00 € <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 1.600,00 €</u>	

IMMOBILE 6		
AREA URBANA		
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 582, sub 23, cat. F/1, Consistenza 76mq	
PREZZO €/mq	300,00 €/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 76,00 mq, 0,2 =coefficiente di stima bene caratterizzato dallo scarso valore perché caratterizzato da notevole pendenza del terreno- esterno alla recinzione dell'edificio ed a bordo strada	76,00mq x 0,2= 15,20mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		15,20mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore: 15,20mqe x 300,00 €/mq = 4.500,00 € <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 4.500,00 €</u>	

IMMOBILE 7		
RIMESSA O AUTORIMESSA (in maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Borgo San Patrizio n. 47	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 10, cat. C/6, Cl.U, Consistenza 21mq, Superf. Catastale 24 mq, rendita 42,30€	
PREZZO €/mq	6.000,00 €/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 24,00 mq, (1=coefficiente di stima)	24,00mq x 1= 24,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>24,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 24,00mq x 600,00 €/mq = 14.400,00 € <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 14.000,00 €</u>	

IMMOBILE 8		
MAGAZZINO O CANTINA (in maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Borgo San Patrizio n. 47	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 13, cat. C/2, Cl.2, Consistenza 2, Superf. Catastale 3mq, rendita 1,45€	
PREZZO €/mq	400,00 €/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 3,70 mq,	3,70mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		3,70mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: $3,70 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 1.480,00 \text{ €}$ <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 1.500,00 €</u>	

IMMOBILE 9		
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (in maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Borgo San Patrizio n. 47	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 21 , cat. A/2, Cl.5, Consistenza 4 vani, Superf. Catastale 77mq, rendita 227,24€	
PREZZO €/mq	1.400,00 €/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 75,50 mq, (1=coefficiente di stima)	75,50 mq x 1= 75,50mqe
	Superf lorda balconi = 18 mq, (0,5=coefficiente di stima)	18mq x 0,5 = 9,00mq
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		84,50mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 84,50mqe x 1.400,00 €/mq = 118.300,00 € <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 118.000,00 €</u>	

IMMOBILE 10		
UFFICIO O STUDIO PRIVATO (in maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Borgo San Patrizio n. 47	
CATASTALE	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 30 , cat. A/10, Cl.1, Consistenza 7 vani, Superf. Catastale 154mq, rendita 1.138,79€	
PREZZO €/mq	1.300,00 €/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda =136,00 mq, (1=coefficiente di stima)	136,00 mq x 1= 136,00mq
	Superf lorda Corte esclusiva = 159 mq, (0,4=coefficiente di stima)	159mq x 0,4 = 63,60mq
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		199,60mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 199,60mqe x 1.300,00 €/mq = 259.480,00 € <u>Valore Approssimato Finale Assegnato: 260.000,00 €</u>	

IMMOBILE 11	
PORZIONE DI TERRENO	
UBICAZIONE	Comune di Campofilone in via Belvedere
CATASTALE	PORZIONE DI TERRENO identificata al CATASTO dei TERRENI del Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 566, di qualità Seminativo, Cl.4, Superf. Catastale 1ara e 25ca, rendito domenicale 0.36€ e reddito agrario 0,48€
	0.00,00 €/mq ➤ BENE NON VENDIBILE - porzione di strada per accesso immobili di tipologia: civile abitazione
VALORE TOTALE IMMOBILE	<u>Valore Finale Assegnato: 0.000,00€</u>

TABELLA RIASSUNTIVA			
IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	VALORE in €
1	AREA URBANA	CAMPOFILONE	000.000,00 €
2	AREA URBANA	CAMPOFILONE	000.000,00 €
3	RIMESSA O AUTORIMESSA	CAMPOFILONE	4.300,00 €
4	AREA URBANA	CAMPOFILONE	4.000,00 €
5	AREA URBANA	CAMPOFILONE	1.600,00 €
6	AREA URBANA	CAMPOFILONE	4.500,00 €
7	RIMESSA /AUTORIMESSA	CAMPOFILONE	14.000,00 €
8	MAGAZZINO/CANTINA	CAMPOFILONE	1.500,00 €
9	ABITAZIONE	CAMPOFILONE	118.000,00 €
10	UFFICIO/STUDIO PRIVATO	CAMPOFILONE	260.000,00 €
11	PORZIONE DI TERRENO	CAMPOFILONE	000.000,00 €
TOTALE VALORE IMMOBILI STIMATO			407.900,00 €

VALORE TOTALE STIMATO = 407.900,00 €

Quesito 10) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 11) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 12) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 13) Vedi allegati

Quesito 14) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 15) Vedi allegati (copia Privacy)

Quesito 16) Vedi allegati (check-list)

PARAGRAFO FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

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

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	Stima lotto
1	POATO AUTO SCOPERTO	3	4.300,00 €
2	AREA URBANA	4	4.000,00 €
3	AREA URBANA	5	1.600,00 €
4	AREA URBANA	6	4.500,00 €
5	AUTORIMESSA	7	14.000,00 €
6	CANTINA	8	1.500,00 €
7	APPARTAMENTO	9	118.000,00 €
8	UFFICIO	10	260.000,00 €
TOTALE			407.900,00 €

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Comodo posto auto scoperto esterno, asfaltato in contesto semiperiferico, nel Comune di Campofilone, nelle vicinanze degli edifici in via Belvedere ed affiancato alla strada, con forma a trapezio, di dimensioni di lunghezza lato corto=5,8m, lunghezza lato lungo=6,8, larghezza=2,8 circa e di superficie=18mq circa,

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 570, sub 3, Cat. C/6, Classe U, Rendita 36,26 euro

UBICAZIONE: Comune di Campofilone, in via Belvedere

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 *****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	<u>4.300,00 € (euro quattromilarecento/00)</u>
---	---

LOTTO 2

DESCRIZIONE: porzione di terreno in pendenza, catastalmente classificato nella come aree urbane, porzione di area, oltre il bordo strada e nelle vicinanze degli edifici al civico n. 23 di via Belvedere, nel Comune di Campofilone, consistente in una superficie di circa 71mq, attualmente tale area urbana non è cementificata, ma incolta e non occupata.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 582, sub 19, Cat. F/1,

UBICAZIONE Comune di Campofilone, in via Belvedere

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 SOC. *****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	<u>4.000,00 € (euro quattromila/00)</u>
---	--

LOTTO 3

DESCRIZIONE: porzione di terreno in pendenza, catastalmente classificato nella come aree urbane, porzione di area, oltre il bordo strada e nelle vicinanze degli edifici al civico n. 23 di via Belvedere, nel Comune di Campofilone, consistente in una superficie di circa 27mq, attualmente tale area urbana non è cementificata, ma incolta e non occupata.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 582, sub 21, Cat. F/1,

UBICAZIONE Comune di Campofilone, in via Belvedere

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 *****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3	<u>1.600,00 €(euro milleseicento/00)</u>
---	---

LOTTO 4

DESCRIZIONE: porzione di terreno in pendenza, catastalmente classificato nella come aree urbane, porzione di area, oltre il bordo strada e nelle vicinanze degli edifici al civico n. 23 di via Belvedere, nel Comune di Campofilone, consistente in una superficie di circa 71mq, attualmente tale area urbana non è cementificata, ma incolta e non occupata.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 582, sub 23, Cat. F/1,

UBICAZIONE Comune di Campofilone, in via Belvedere

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 *****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4	<u>4.500,00 € (euro quattromilaecinquento/00)</u>
---	--

LOTTO 5

DESCRIZIONE: AUTORIMESSA nel Comune di Campofilone, in edificio sito in via Borgo San Patrizio n. 47, di dimensioni lunghezza = 5,00m, larghezza=4,00m circa e di superficie=24mq, dotato di impianto elettrico, e di basculante manuale

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 10, Cat. C/6, Rendita 42,30 euro

UBICAZIONE: Comune di Campofilone, in via Borgo San Patrizio n. 47

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 SOC*****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	<u>14.000,00 € (euro quattordicimila/00)</u>
---	---

LOTTO 6

DESCRIZIONE: CANTINA nel Comune di Campofilone, in edificio sito in via Borgo San Patrizio n. 47, di dimensioni lunghezza = 0,90m, larghezza=2,45m circa e di superficie=3mq, dotato di porta in lamiera con serratura

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 13, Cat. C/2, Classe U, Rendita 1,45 euro

UBICAZIONE: Comune di Campofilone, in via Borgo San Patrizio n. 47
L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 SOC*****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 6	<u>1.500,00 € (euro milecinquecento/00)</u>
---	--

LOTTO 7

DESCRIZIONE: ABITAZIONI DI TIPO CIVILE, al livello primo dell'edificio in via Borgo San Patrizio n. 47, Campofilone. Appartamento di 77mq circa, con ingresso in soggiorno dotato di angolo cottura, due camere di cui una matrimoniale ed una cameretta, due locali wc, due balconi. Immobile di recente costruzione, mai abitato, pavimenti in gres, gli infissi in legno con termo camera, persiane in alluminio, portoncino blindato, impianto di riscaldamento a pavimento autonomo mancante di caldaia.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 21, Cat. A/2, Classe 5, vani 4, sup. cat. 77mq, Rendita 227,24 euro

UBICAZIONE: Comune di Campofilone, in via Borgo San Patrizio n. 47

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 *****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 7	<u>118.000,00 € (euro centodiciottomila/00)</u>
---	--

LOTTO 8

DESCRIZIONE: UFFICIO o STUDIO PRIVATO, al livello terra di edificio in via Borgo San Patrizio n. 47, Campofilone. Immobile di 154mq circa, è datato di sei accessi diretti, composto da quattro locali di cui uno molto ampio, due wc, locale magazzino, i due locali lato strada hanno rispettivamente due accessi diretti ciascuno, dotati di ampie vetrine con infissi in metallo e relative aperture complete di serrature e maniglioni anti-panico. L'immobile è dotato di ampio lastrico solare dal lato strada prospiciente ai suoi locali. dotato di impianto di riscaldamento a pompa di calore con terminali fancoil, di predisposizione per l'aria condizionata. Nel locale ingresso è presente una struttura per la ricezione, da questo locale si accede al disimpegno e al wc, dal disimpegno ai tre locali di cui quello principale è di ampia metratura, da questo si accede al secondo wc e ad un locale magazzino.

DATI CATASTALI:

Appartamento: distinto al N.C.E.U. Comune di Campofilone, al foglio 6, particella 561, sub 30, Cat. A/10, Classe 1, vani 7, sup. cat. 154mq, Rendita 1138,79 euro

UBICAZIONE: Comune di Campofilone, in via Borgo San Patrizio n. 47

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 *****

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 8	<u>260.000,00 € (euro duecentosessantamila/00)</u>
---	---

RISPOSTE AD ALTRI QUESITI

Quesito 17)

Gli'immobili risultano essere NON occupati

Quesito 18)

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

Quesito 19)

Vedi Allegato N. piantine ed Allegato fotografico

Quesito 20)


Allegato N. 10 Perizia Senza dati personali.

Quesito 21)

Allegato N. 9 Check-list

Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato visure</i>➤ <i>Allegato Check List</i>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i>
--	--

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 14/10/2023</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p><i>Mirco Iandiorio</i></p> 
---	--