

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.66/2011**

**Procedura promossa da:**

**BANCA DELLE MARCHE S.P.SA. + 1**

**Contro**

**DATO**

**OSCURATO**

**Perito Stimatore: Arch. MARCO CICCHINE'**

**G.E. Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO**



## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **66/2011**  
CREDITORE PROCEDENTE: **BANCA DELLE MARCHE +1**  
DEBITORE ESECUTATI:

### DATO OSCURATO

*Il sottoscritto Arch. Marco Cicchinè, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 65 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 06/07/2018, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 12/07/2018 e rispondere ai sottostanti quesiti.*

### SVOLGIMENTO INCARICO

Viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

#### Provveda l'esperto :

#### **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*

*Individuazione dei beni oggetto di vendita NCEU al foglio n.14 particella 126:così come individuato negli atti di pignoramento (atto del 11-3-2011 notificato in data 15-3-2011; atto del 21-7-2011 notificato in data 25-7-2011)*

sub. 03 piano S1, categoria C/3, classe 1, mq.227, rendita catastale € 691,69;  
sub. 04 piano S2, categoria C/6, classe 3, mq.66, rendita catastale € 132,97;  
sub. 05 piano T, categoria C/2, classe 2, mq.146, rendita catastale € 407,18;  
sub. 06 piano T, categoria C/3, classe 2, mq.43, rendita catastale € 153,23;  
sub. 07 piani S1-T-1, categoria A/2, classe 4, vani 8, rendita catastale € 537,12;  
sub. 08 piano S2-T-2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita catastale € 436,41;

*Individuazione dei beni NCEU al foglio n.14 particella 126 a seguito di aggiornamento catastale e frazionamento locale autorimessa ex sub 4 autorizzato dal Giudice in data 28/5/2019*

sub 9	bene comune non censibile T-S1		
sub 10	bene comune non censibile S2,S1-T		
sub 11	bene comune non censibile T-1-2		
sub 12 piano T	categoria C/1; classe 1; consistenza 158;	sup.cat. 168;	rendita catastale € 3361,93;
sub 13 piano T,	categoria C/3; classe 2; consistenza 53 ;	sup.cat 60 ;	rendita catastale € 188,87
sub 14 piani 1-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 8;	sup.cat 202;	rendita catastale € 537,12
sub 15 piano 2-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5,5;	sup.cat 129;	rendita catastale € 369,27
sub 16 piano S1,	categoria C/3; classe 2; consistenza 269;	sup.cat. 311;	rendita catastale € 958,59
sub 17 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 18 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 19 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30

G.E.: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

-

Stimatore: arch. Marco Cicchinè.



*Confini e vincoli dei beni oggetti di vendita:*

Il lotto edilizio (part. 126) in cui è stato costruito il fabbricato deriva da un piano di lottizzazione denominato lottizzazione San Giovanni, che al momento non ha ancora provveduto alla cessione con atto pubblico delle aree e dei sotto-servizi a destinazione pubblica al comune, anche se le aree (strade, marciapiedi etc e i sotto-servizi etc) sono già di fatto in uso pubblico con manutenzione a carico alla stessa amministrazione.

Il lotto edilizio (part. 126) è compreso tra due viabilità pubbliche via Italia a nord (strada provinciale) e via Portogallo a sud (strada di lottizzazione); è diviso in tre terrazzamenti (corte livello strada via Italia, corte livello sotto-strada S1 e corte livello sotto-strada S2 prospiciente via Portogallo) e non ha un collegamento carrabile diretto tra la corte prospiciente via Portogallo livello S2 e la corte prospiciente via Italia. I percorsi di collegamento tra il livello S1 (intermedio) e la corte prospiciente via Italia sono di tipo pedonale lato ovest e carrabile lato est a partire dalla corte al livello S1. In particolare a ovest è presente una scala in ferro a salire per il superamento del livello dal piano S1 al piano della corte a livello strada via Italia, mentre a est è presente un percorso carrabile dal livello S1 alla corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia. Il collegamento carrabile lato est del livello S1, non ha un continuo collegamento carrabile alla corte al livello S2 prospiciente via Portogallo, ma solo un collegamento pedonale costituito da una scaletta in ferro a scendere.

Sul lato nord del lotto edilizio, tra la viabilità strada provinciale via Italia e la corte bene comune sub 9 è presente un frustolo di terreno di 290mq (sup catastale), che fronteggia tutto il confine nord della part. 126, individuata al CT al foglio 14 part. 85, con destinazione a seminativo arboreo, classe 3 reddito dominicale 1,05 € e reddito agrario di 1,57€; di proprietà degli esecutati dato oscurato, non facente parte dei beni oggetto di vendita nell'atto di pignoramento. La particella 85 è pavimentata in parte con la stessa tipologia di autobloccanti in cemento della corte sub 9 della part. 126, ed utilizzata principalmente come aree di manovra e parcheggio sempre ad uso dei beni sub 12- 13-14-15-16. La particella n. 85 è individuata nel PGR del comune di Monte Urano come area di rispetto stradale normata dall'art. 52 delle N.T.

La particella 85 pur non facente parte dell'espropriazione immobiliare costituisce di fatto un accesso importante ai beni oggetto di vendita dalla viabilità pubblica, utilizzato dagli esecutati da più di 40 anni.

In particolare i sub 12-13 (negozi e laboratorio) potrebbero risultare interclusi per uso specifico della destinazione, con danno economico rilevante senza un accesso carrabile dalla viabilità principale (via Italia), e il sub 16 a destinazione laboratorio livello S1, avrebbe sicuramente uno scompenso funzionale senza un accesso carrabile verso via Italia, così come i sub 14-15 (unità abitative) che hanno avuto accesso principale da più di 40 anni sul fronte nord prospiciente via Italia.

Ai sensi dell'art. **1062 del cc** le particelle, 85 (servente) e 126 appartenenti entrambi allo stato attuale agli esecutati, dopo la vendita dei beni, è possibile istituire una servitù di passaggio a favore dei suddetti beni per destinazione del padre di famiglia senza bisogno di alcun atto formale. È necessario però sottolineare che in caso di contestazione occorrerà ricorrere all'intervento del giudice su istanza di uno dei contendenti con funzione di accertare che, a seguito della divisione (vendita per esecuzione immobiliare) dell'originario unico fondo si è costituita, in virtù di un'originaria destinazione di un fondo al servizio di un altro, **una servitù**.

*Sui fronti est e ovest il lotto confina con altra proprietà, mentre sul fronte sud con strada di lottizzazione via Portogallo*

*Localizzazione del bene*

*La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è un'area periferica urbanizzata sita a circa 2,5 km dal centro cittadino (dove sono presenti i servizi pubblici istituzionali) e a circa 3 km dalla zona Campiglione strada Fermana-Faleriense che è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture importanti di commercio e di servizi pubblici e privati (scuole, sportelli bancari, farmacia, centro commerciale etc.)*

*La zona è caratterizzata da un crocevia periferico sub urbano circoscritto da aree agricole composto oltre che da via Italia anche da via Polonia e via Ungheria etc., dove sono presenti edifici pluri piano con caratteristiche d'uso misto abitativo, commerciale, produttivo etc., edificati in maggior parte durante gli anni 70.*

*Descrizione sommaria dei beni oggetto di vendita*

Fabbricato da cielo a terra costruito negli anni 1976 – 1978/80; nel comune di Monte Urano, tra due viabilità pubbliche via Italia a nord e via Portogallo a sud. Il fabbricato è censito al NCEU al foglio n.14 particella 126, ed è costituito dopo variazione catastale e frazionamento da 8 unità immobiliari di cui due di tipo abitativo, due di tipo produttivo, una di tipo commerciale, e tre a destinazione garage più beni comuni non censibili e/o di tipo esclusivo.



Il fabbricato è composto da 5 livelli di cui tre completamente fuori terra piano rialzato, p1 e p2 (sottotetto) rispetto alla corte sub 9 prospiciente via Italia, e due sotto-strada sempre rispetto via Italia di seguito denominati livello S1 e S2 ma rialzati rispetto la viabilità di lottizzazione via Portogallo.

– Locale uso Negozio, sub 12 (ex sub 5), sito al piano terra rialzato. Confina a sud con prospetto ed affaccio su via Portogallo, a nord con prospetto ed affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia, a est con scala bene comune sub 10 e vano ascensore sub 14, a ovest con locale laboratorio nuovo sub 13 (ex sub 6) . Il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto alla corte bene comune prospiciente via Italia. Il bene non ha accesso carrabile diretto alla viabilità pubblica via Italia.

- Locale uso laboratorio sub 13 (ex sub 6) sito al piano terra-rialzato lato ovest del fabbricato; Confina a est con nuovo sub.12 locale uso negozio, a nord prospetto e affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune livello S1 sub 9 prospiciente altra proprietà . Il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto alla corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia. Il bene non ha accesso carrabile diretto alla viabilità pubblica via Italia.

- Locale uso laboratorio sub 16 (ex sub 3) a destinazione laboratorio artigianale , ubicato al livello S1 corrispondente a quasi tutto il livello dell'area di sedime del piano ad esclusione del vano scala bene comune sub 10 lato est.; Confina a sud con prospetto ed affaccio su corte prospiciente via Portogallo, a nord con prospetto parzialmente interrato e corte comune sub 9 , a est parzialmente con scala interna bene comune sub 10 e vano ascensore sub 14 e corte esterna prospiciente altra proprietà dato oscurato, a ovest su corte esterna bene comune sub 9 prospiciente altra proprietà .

- Unità abitativa sita al piano primo sub 14 (ex sub 7), si estende su tutto il piano di sedime del fabbricato (ad eccezione della sup del vano scala lato est ) e comprende oltre alla superficie abitativa vera e propria anche le aree esterne porticate di pertinenza diretta ( lato nord ed ovest) e un balcone in aggetto sul fronte sud.

Confina a nord con prospetto ed affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo , a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1 prospiciente altra proprietà, a est parzialmente con scala bene comune sub 10 e prospetto ed affaccio su corte prospiciente proprietà dato oscurato; L'accesso all'unità abitativa è dal vano scala bene comune sub 11.

– Unità abitativa sita al piano sottotetto sub 15 ex sub 8 comprendente anche l'uso esclusivo di un locale cantina sito al piano S2 ; (unità abitativa e cantina è stata condonata con pratica 1986/785 con PdC in sanatoria in attesa di ritiro da parte degli interessati ); Confina a nord con prospetto e affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia, a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente su via Portogallo , a ovest con prospetto su corte bene comune sub 9 piano S1 prospiciente altra proprietà, a est parzialmente con scala e locale bene comune sub 11. L'accesso all'unità è dal vano scala bene comune sub 11 ; l'unità abitativa è di tipo mansardato con copertura a padiglione a pianta rettangolare con due abbaini a doppia falda posti su ogni lato maggiore del padiglione e un abbaino ( sempre a doppia falda ) su ogni lato corto del padiglione.

– Locali uso garage siti al livello S2 nuovi sub 17-18-19 (derivati da frazionamento dell'ex sub 4) , non compartimentati , hanno ognuno un accesso carrabile su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo costituite da serranda metalliche in acciaio zincato , di larghezza di circa 260cm e altezza di circa 300cm.

Sub 17 ; Confina a est con vano scala bene comune sub 10 e vano ascensore esclusivo sub 14, a nord con prospetto interrato, a ovest con sub 18, a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo. (il sub 18 ha un ulteriore accesso pedonale interno da vano scala bene comune sub 10)

Sub 18 ; Confina a est con sub 17 , a nord con prospetto interrato, a ovest con sub 19, a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

Sub 19 ; Confina a est con sub 18 , a nord con prospetto interrato, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10, a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

#### *Valutazione /Formazione di possibili lotti di vendita*

Premessa:

- 1 il fabbricato è privo di quote e tabelle millesimali per ripartizioni delle spese delle parti di uso comune;
- 2 l'impianto idrico è ad unico collettore comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato (attualmente sono esclusi i sub 17 e 18,) ed è collegato ad unico contatore sito internamente all'unità sub 19 (derivata da frazionamento ex sub 4) nei pressi della parete a confine con il locale caldaia adiacente al muro esterno di tamponamento.
- 3 L'impianto autoclave è unico e comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato (attualmente sono esclusi i sub 17 e 18,) ed è ubicato nel locale caldaia bene comune sub 10 al livello S2.



- 4 L'impianto di alimentazione gas ha due contatori ubicati sulla corte bene comune sub 9 livello S1 (nel sottoscala in ferro lato ovest) di cui uno solo attualmente è in uso e a cui è collegata una linea gas di servizio ai sub 14 e 15 (cucina e caldaia); all'altro contatore, non in funzione, era allacciata la linea gas di alimentazione della caldaia sita nel locale uso caldaia bene comune sub 10 che serviva a sua volta gli impianti termici degli uffici del sub 16 e del negozio+laboratorio p.terra rialzato sub 12 e 13;
- 5 I sub 12-14-15 hanno ognuno un collettore complanare di piano con valvole di zona tali da permettere un sezionamento agevolato ai fine della gestione autonoma , ad eccezione dell'impianto sub 13 che è allacciato all'impianto del sub 12 e gestito da valvole di zona che si trovano internamente al sub 12.
- 6 Sono presenti due contatori elettrici di cui uno solo in funzione a cui sono collegati tutti gli impianti elettrici delle varie unità immobiliari , oltre agli impianti ascensore, scala interna sub 10 e 11 ,locale caldaia , motorizzazioni e comandi dei cancelli carrabili ,le illuminazioni generali esterne ,etc.
- 7 L'impianto elettrico del sub 13 è collegato all'impianto elettrico del sub 12 con cui costituisce unico impianto con dorsale unica per il collegamento ad un possibile contatore;
- 8 L'impianto elettrico del sub 14 e del sub 15 sono gestiti in modo autonomo , con doppia dorsale di collegamento al contatore elettrico.
- 9 l'impianto della scala bene comune sub 11 (sentito il sig. xxx) dovrebbe avere una dorsale distinta dall'impianto della scala bene comune sub 10.
- 10 l'impianto ascensore ha una linea dorsale autonoma ed è gestita nel quadro elettrico del sub 16
- 11 Il quadro elettrico del sub 16 (laboratorio) gestisce le dorsali luce garage, motorizzazione serranda, motorizzazione cancelli, luce scala bene comune sub 10, luci esterne etc. mentre le luci del locale caldaia bene comune sub 10 e le luci del locale cantina bene esclusivo sub 15 e delle unità garage beni 17-18-19.

*note particolari*

- 12 *con riferimento a quanto sopra già esposto in merito alla particella confinante n. 85 che fronteggia tutto il confine nord del lotto edilizio part. 126, prospiciente via Italia, di proprietà degli esecutati, pur non rientrando all'interno dei beni descritti nell'atto di pignoramento, potrebbe essere oggetto di una servitù (art. 1062 cc) per destinazione del padre di famiglia, senza alcun bisogno di atto formale dopo la vendita dei beni.*  
In caso di contestazione occorrerà intervenire con istanza del giudice per istituire la servitù.  
È comunque evidente che una eventuale impossibilità di accesso dalla via principale (via Italia), potrebbe costituire una importante limitazione alla funzionalità e valore economico dei beni oggetto di vendita, in particolare per i sub 12-13 (negozio e laboratorio) che potrebbero risultare interclusi per uso specifico della destinazione, con danno economico rilevante senza un accesso carrabile dalla viabilità principale (via Italia), e il sub 16 a destinazione laboratorio livello S1, avrebbe sicuramente uno scompenso funzionale senza un accesso carrabile verso via Italia, così come i sub 14-15 (unità abitative) che hanno avuto accesso principale da più di 40 anni sul fronte nord prospiciente via Italia.
- 13 L'ascensore interno di collegamento verticale dei vari piani del fabbricato (con esclusione del piano sottotetto) ha la caratteristica di avere le porte di accesso , apribili direttamente all'interno dei sub 14-12-16-17, senza nessuna compartimentazione per un uso indipendente, e il vano macchine è situato internamente al locale laboratorio sub 16 al livello S1 (locale sul lato est a confine con il vano scala bene comune sub 10 a destra del vano ascensore).  
Con riguardo alla gestione dell'ascensore ai fini della suddivisione in lotti si è ritenuto escluderlo dalla valutazione economica dei singoli lotti ,pur lasciando l'esclusiva proprietà ai piani al sub 14, perché sia la vetustà dello stesso che le opere edilizie necessarie alla compartimentazione di una superficie indipendente alle varie unità di piano per un uso indipendente , avrebbe comportato un eccessivo investimento di costi non funzionali alla vendita del bene,
- 14 Il locale autorimessa ex sub 4, è stato frazionato in tre unità indipendenti sub 17-18-19 (senza compartimentazione) ognuna con un accesso carrabile indipendente ,costituito da serranda metallica di larghezza di circa 260cm ed altezza di circa 300 cm, (il sub 18 ha il sistema avvolgibile della serranda motorizzato).  
All'interno del sub 19 a confine con il locale caldaia, lato ovest, e in angolo con la parete di tamponamento esterno lato sud è ubicato il contatore generale dell'impianto di adduzione idrica.  
Solo il sub 19 al momento ha una presa d'acqua , le altre unità garage sub 17 e 18 ne sono prive.  
Le unità sub 18 e 19 sono attraversate (adiacente alla parete nord interrata ad altezza di circa 300cm dal pavimento ) dal collettore generale di adduzione dell'impianto di riscaldamento del locale laboratorio sub 16 e negozio sub 12. Il sub 18 è altresì interessato anche da un passaggio verticale (pavimento -soffitto) adiacente la parete nord nei pressi del confine con il sub 17 , da dei collettori di adduzione idrica dei vari piani del fabbricato.



I sub 17-18-19 hanno allo stato attuale una linea luci collegata all'impianto del sub 16 a destinazione laboratorio

Schema possibile suddivisione in Lotti di vendita

**LOTTO 01** con diritti su beni comuni comprendente:

- 1 Unità abitativa identificata con subalterno n 15 sita al piano secondo (sottotetto) con accesso da scala interna bene comune sub 11, comprende anche un locale cantina ad uso esclusivo sita la piano S2 con accesso da scala interna sub 10 ;
- 2 locale uso garage sub 18 (derivato da frazionamento ex sub 4) sito al piano livello S2  
Confina al piano sottotetto ,a est con bene comune sub 10 (vano scala e vano caldaia ) ; a ovest con prospetto ed affaccio su corte prospiciente altra proprietà, a nord con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo;  
Al piano S2 la cantina confina a est con prospetto prospiciente proprietà xxxxxxx, a sud con prospetto su corte sub 10 prospiciente via Portogallo a ovest con scala bene comune sub 10 a nord con prospetto interrato.;  
il locale garage sub 18 confina a est con locale garage sub 17 , a ovest con locale garage sub 19; a nord con prospetto interrato, a sud con corte sub 10 prospiciente via Portogallo.

**LOTTO 02** con diritti su beni comuni comprendente :

- 1 Unità abitativa identificata con subalterno 14 sita al piano primo con accesso da scala interna bene comune sub 11 ;
- 2 locale uso garage identificato con sub 17. (derivato da frazionamento) ,sito al piano livello S2

Confina al piano primo a est con scala bene comune sub 11 e parzialmente con prospetto e affaccio su corte prospiciente proprietà xxxxxxxxxx, a ovest con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1, prospiciente altra proprietà, a nord con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo; al piano S2, il locale uso autorimessa sub 17 confina a est con scala bene comune sub 10, a ovest con locale garage sub 18 a nord con prospetto interrato; a sud con corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo, a est con scala bene comune sub 10.

**LOTTO 03** con diritti su beni comuni comprendente:

- 1 locale commerciale uso negozio identificato con subalterno n 12 .sito al piano terra/rialzato comprendente anche in uso esclusivo anche una porzione di porticato esterno prospiciente la corte comune sub 9 su via Italia.
- 2 locale uso laboratorio identificato con subalterno n13 sito al piano terra-rialzato comprendente in uso esclusivo anche una porzione di porticato esterno prospiciente la corte comune sub 9 su via Italia.
- 3 Locale uso garage identificato con sub 19 (derivato da frazionamento ex sub 4) ,sito al piano livello S2

Confina al piano terra-rialzato a nord con corte bene comune sub 9 ; a est con scala bene comune sub 10, a ovest con prospetto e affaccio su porzione di corte bene comune sub 9 al piano livello S1 prospiciente altra proprietà, a sud con prospetto e affaccio su porzione di corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;  
Il locale uso autorimessa sub 19 confina: a est con locale garage sub 18.; a nord con prospetto interrato; a sud con corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10.

**LOTTO 04** con diritti su bene comune comprende:

- 1 locale laboratorio artigianale-produttivo, identificato con subalterno 16 sito al livello S1 comprendente anche porzione esterna di corte ad uso esclusivo a est di circa 129 mq.

Il lotto confina a nord con prospetto su interrato e parte con prospetto senza affaccio (luci) su corte bene comune sub 9 , a est con scala bene comune sub 10 e ascensore sub 14 , corte esclusiva prospiciente proprietà xxxx, a ovest su corte bene comune sub 9 livello S1 prospiciente altra proprietà, a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo;



**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

*Descrizione sommaria dei beni oggetto di vendita*

Fabbricato da cielo a terra costruito negli anni 1976 – 1978/80; nel comune di Monte Urano , tra due viabilità pubbliche via Italia a nord e via Portogallo a sud. Il fabbricato è censito al NCEU al foglio n.14 particella 126, ed è costituito dopo variazione catastale e frazionamento autorizzata dal giudice in data 28/5/2019 , da 8 unità immobiliari di cui due di tipo abitativo , due di tipo produttivo, una di tipo commerciale , e tre a destinazione garage più beni comuni non censibili e/o di tipo esclusivo. Il fabbricato è composto da 5 livelli di cui tre completamente fuori terra piano T/rialzato, p1 e p2 (sottotetto) rispetto alla corte sub 9 prospiciente via Italia, e due sotto-strada sempre rispetto via Italia di seguito denominati livello S1 e S2 ma rialzati rispetto la viabilità di lottizzazione via Portogallo.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a telaio con pilastri in c.a. in opera e solai in latero cemento , la tamponata è costituita da muratura a cassero con parametro esterno a faccia a vista in blocchetti di laterizio.

La copertura è a padiglione a base rettangolare con due abbaini per ogni falda maggiore (asse nord/ovest sud/est), mentre sulle falde minori è presente un solo abbaio per falda , il manto di copertura è realizzato con tegol-coppo in laterizio. Sul fronte nord del piano terra-rialzato e al piano primo sui fronti nord ed ovest , sono presenti delle ampie superfici esterne su colonnato in c.a. di tipo porticato .Sia al piano terra-rialzato che al piano primo sul fronte sud è presente un balcone in aggetto per tutta la lunghezza del prospetto. .

La corte esterna si sviluppa su tre terrazzamenti, un primo livello prospiciente via Italia ,un secondo livello intermedio S1, con dislivello di circa – 280cm da via Italia, e un terzo livello S2 con dislivello di circa – 660cm sempre da via Italia , ma prospiciente e rialzato di circa 50 cm rispetto via Portogallo.

La corte prospiciente via Italia è destinata in parte a verde e in parte a parcheggio ed aree di manovra, mentre la corte con accesso su via Portogallo è costituita prevalente da aree carrabili e di manovra .

Tutte le aree carrabili di manovra e parcheggio sono pavimentate con blocchetti di cemento autobloccanti.

Non esistono raccordi carrabili diretti tra i livelli piano strada via Italia e piano strada via Portogallo , ma solo percorsi pedonali con uso di scale esterne o interne.

Il lotto edilizio (part. 126) in cui è stato costruito il fabbricato deriva da un piano di lottizzazione denominato lottizzazione San Giovanni, che al momento non ha ancora provveduto alla cessione con atto pubblico delle aree e dei sotto-servizi a destinazione pubblica al comune, anche se le aree (strade, marciapiedi etc e i sotto-servizi etc) sono già di fatto in uso pubblico con manutenzione a carico alla stessa amministrazione. Sul lato nord del lotto edilizio ,tra la viabilità strada provinciale via Italia e la corte bene comune sub 9 è presente un frustolo di terreno di 290mq (sup catastale), che fronteggia tutto il confine nord della part. 126, individuata al CT al foglio 14 part. 85 ; di proprietà degli esecutati sig.ri dato oscurato , non facente parte dei beni oggetto di vendita nell'atto di pignoramento. La particella 85 è pavimentata in parte con la stessa tipologia di autobloccanti in cemento della corte sub 9 della part. 126, ed utilizzata principalmente come area di manovra e parcheggio sempre ad uso dei beni sub 12-13-14-15-16. La particella 85, individuata nel PRG del comune di Monte Urano come area di rispetto stradale normata dall'art. 52 delle N.T., pur non facente parte dell'espropriazione immobiliare costituisce di fatto un accesso importante ai beni oggetto di vendita dalla viabilità pubblica, utilizzato dagli esecutati da più di 40 anni. In particolare i sub 12-13 (negozio e laboratorio) potrebbero risultare interclusi per uso specifico della destinazione, con danno economico rilevante senza un accesso carrabile dalla viabilità principale (via Italia), e il sub 16 a destinazione laboratorio livello S1, avrebbe sicuramente uno scompenso funzionale senza un accesso carrabile verso via Italia, così come i sub 14-15 (unità abitative) che hanno avuto accesso principale da più di 40 anni sul fronte nord prospiciente via Italia. Ai sensi dell'art. **1062 del cc** la particella 85 servente alla part. 126 (in particolare ai sub 12-13-14-15-16 ), appartenente entrambi agli esecutati , dopo la vendita dei beni , è possibile istituire una servitù di passaggio a favore dei suddetti beni per destinazione del padre di famiglia senza bisogno di alcun atto formale . E' necessario sottolineare che in caso di contestazione occorrerà però ricorrere all'intervento del giudice su istanza di uno dei contendenti con funzione di accertare che, a seguito della divisione (vendita per esecuzione immobiliare) dell'originario unico fondo si è costituita, in virtù di un'originaria destinazione di un fondo al servizio di un altro, **una servitù**.

*Nota:* La servitù per destinazione del padre di famiglia è stabilita "ope legis" quando, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, lo stato dei luoghi sia posto o lasciato, con opere o segni manifesti ed univoci, in una situazione oggettiva integrante "de facto" il contenuto della servitù, indipendentemente dalla volontà del proprietario, dovendosi ricercare la subordinazione del fondo non già nell'intenzione del proprietario, ma nella natura delle opere, oggettivamente considerate. Cassa con rinvio, App. Milano, 04/02/2008 Cassazione civile sez. II 12 febbraio 2014 n. 3219



La corte al livello S1 e S2 , risulta completamente cintata con recinzione in ferro verniciata e muretto in c.a. , mentre quella prospiciente su via Italia presenta solo una limitazione costituita da una frattina con interposta rete metallica di altezza di circa 60 cm , insistente sulla part. 85 di proprietà degli esecutati ma non facente parte dei beni oggetto di vendita, non sono presenti ne cancelli pedonali ne carrabili sul fronte strada via Italia. Al livello S2 su via Portogallo sono presenti due cancelli di tipo carrabile con apertura scorrevole e uno di tipo pedonale a doppia anta con tettoia in c.a. posto in asse prospiciente il vano scala lato est.

Sulla corte a livello del piano S2 e nella parete esterna del locale caldaia, sulla corte a livello del piano S1 lato est e ovest sono presenti delle prese d'acqua di servizio con rubinetto a valvola .

Sulla corte esterna bene comune lato sud/ovest al livello del piano produttivo sub 16 ( livello S1) è presente un accessorio con struttura in ferro e copertura (ad unica falda) in pvc , ad uso deposito, appoggiato strutturalmente al muro di contenimento del dislivello tra la corte prospiciente via Italia e la corte ovest livello S1, non risultante ne agli atti comunali ne su elaborati catastali. Le dimensioni geometriche esterne sono : lunghezza 8mt, larghezza 3 mt. L'altezza 3,40 al colmo e 3,05 alla gronda. Il manufatto costituisce ai sensi della della circolare del Ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918 un accessorio a servizio dell'attività produttiva rientrate nella fattispecie degli interventi di manutenzione ordinaria ( REC comune di Monte Urano art. 8 comma 5) e pertanto deve essere considerato un bene strumentale dell'attività produttiva artigianale e non un bene immobile facente parte dei beni oggetto di esecuzione immobiliare .

#### *Descrizione sommaria singoli beni*

- Locale uso Negozio, sub 12 (ex sub 5), sito al piano terra rialzato. Confina a sud con prospetto ed affaccio su via Portogallo, a nord con prospetto ed affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia, a est con scala bene comune sub 10 e vano ascensore sub 14, a ovest con locale laboratorio nuovo sub 13 (ex sub 6) . Il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto alla corte bene comune prospiciente via Italia. Il bene ha accesso carrabile alla viabilità pubblica via Italia attraversando la particella n.85 di proprietà degli esecutati.
- Locale uso laboratorio sub 13 (ex sub 6) sito al piano terra-rialzato lato ovest del fabbricato; Confina a est con nuovo sub.12 locale uso negozio, a nord prospetto e affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune livello S1 sub 9 prospiciente altra proprietà . Il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto alla corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia. Il bene ha accesso carrabile alla viabilità pubblica via Italia attraversando la particella n.85 di proprietà degli esecutati.
- Locale uso produttivo sub 16 (ex sub 3) a destinazione laboratorio artigianale , ubicato al livello S1 corrispondente a quasi tutto il livello dell'area di sedime del piano ad esclusione del vano scala bene comune sub 10 lato est.; Confina a sud con prospetto ed affaccio su corte prospiciente via Portogallo, a nord con prospetto parzialmente interrato e corte comune sub 9 , a est parzialmente con scala interna bene comune sub 10 e vano ascensore sub 14 e corte esterna prospiciente altra proprietà xxx, a ovest su corte esterna bene comune sub 9 prospiciente altra proprietà .Il bene ha accesso carrabile alla viabilità pubblica via Italia attraversando la particella n.85 di proprietà degli esecutati con uso di una rampa a salire bene esclusivo di circa 129 mq.
- Unità abitativa sita al piano primo sub 14 (ex sub 7),si estende su tutto il piano di sedime del fabbricato (ad eccezione della sup del vano scala lato est ) e comprende oltre alla superficie abitativa vera e propria anche le aree esterne porticate di pertinenza diretta ( lato nord ed ovest) e un balcone in aggetto sul fronte sud. Confina a nord con prospetto ed affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo , a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1 prospiciente altra proprietà, a est parzialmente con scala bene comune sub 10 e prospetto ed affaccio su corte prospiciente proprietà xxx; L'accesso all'unità abitativa è dal vano scala bene comune sub 11. Il bene ha accesso carrabile alla viabilità pubblica via Italia attraversando la particella n.85 di proprietà degli esecutati.
- Unità abitativa sita al piano sottotetto sub 15 ex sub 8 comprendente anche l'uso esclusivo di un locale cantina sito al piano S2 ; (unità abitativa e cantina è stata condonata con pratica 1986/785 con PdC in sanatoria in attesa di ritiro da parte degli interessati ); Confina a nord con prospetto e affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia, a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente su via Portogallo , a ovest con prospetto su corte bene comune sub 9 piano S1 prospiciente altra proprietà, a est parzialmente con scala e locale bene comune sub 11. L'accesso all'unità è dal vano scala bene comune sub 11 ; l'unità abitativa è di tipo mansardato con copertura a padiglione a pianta rettangolare con due abbaini a doppia falda posti su ogni lato maggiore del padiglione e un abbaino ( sempre a doppia falda ) su ogni lato corto del padiglione. Il bene ha accesso carrabile alla viabilità pubblica via Italia attraversando la particella n.85 di proprietà degli esecutati.





- Locali uso garage siti al livello S2 nuovi sub 17-18-19 (derivati da frazionamento dell'ex sub 4) , non compartimentati , hanno ognuno un accesso carrabile su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo costituite da serranda metalliche in acciaio zincato , di larghezza di circa 260cm e altezza di circa 300cm.  
Sub 17 ; Confina a est con vano scala bene comune sub 10 e vano ascensore esclusivo sub 14, a nord con prospetto interrato, a ovest con sub 18, a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo. (il sub 17 ha un ulteriore accesso pedonale interno da vano scala bene comune sub 10)
- Sub 18 ; Confina a est con sub 17 , a nord con prospetto interrato, a ovest con sub 19, a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;
- Sub 19 ; Confina a est con sub 18 , a nord con prospetto interrato, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10, a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

Tutti i beni oggetto di stima non costituiscono beni strumentali o alloggi di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA per gli immobili a destinazione abitativa essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato (persona fisica)

#### 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 relativo ai beni oggetto di vendita è stato realizzato in data successiva al 2 settembre 1967.

#### 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 effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;

Il fabbricato relativo ai beni oggetto di vendita è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n°594 del 31/3/1976
- concessione n.225 del 10/3/1978 variante in corso d'opera per realizzazione di un vano ascensore ed ampliamento locale centrale termica;
- concessione n. 22 del 19/04/1985 chiusura parziale del porticato al piano terra e cambio di destinazione da magazzino a negozio ;
- concessione n.190 del 5/3/1980 per realizzazione recinzione ;
- concessione n.108 del 24/8/87 per cambio di destinazione parziale del piano terra da negozio a laboratorio;
- comunicazione lavori pratica 1993\_131 modifiche interne per realizzazione locale ufficio interno al piano laboratorio (S1) ;
- comunicazione lavori pratica 1999\_198 per lavori di pavimentazione esterna ;
- anno 1986 pratica 785 **attività in sanatoria** per cambio di destinazione piano sottotetto in abitazione e realizzazione di un locale cantina al piano S2;
- Aut. di Abitabilità del 21/01/1978 Parziale solo per l'autorimessa e caldaia al piano S2 e per il laboratorio al piano S1
- Aut. Abitabilità del 16/5/1979 parziale per il solo piano primo abitazione (come da elaborato grafico agli atti)
- Collaudo statico Trasmissione di avvenuto deposito prot. 4329 in data 30/12/77

#### VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

G.E.: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

-

Stimatore: arch. Marco Cicchinè.



*variazione e frazionamento catastale autorizzata dal giudice in data 28-5-2019*

- 1 Il locale sub 12 ex sub 5 sito al piano terra rialzato autorizzato come negozio risultava accatastato come magazzino .Con aggiornamento catastale autorizzato dal giudice in data 28/5/19 , è stata corretta catastalmente la destinazione d'uso nel rispetto dello stato autorizzato. Rispetto allo stato autorizzato il locale è tutt'ora mancante di un locale wc che doveva essere realizzato sul lato est a sinistra del vano ascensore. Nel caso di utilizzo del bene in attività commerciale sarà necessario provvedere alla realizzazione del locale wc . (la perizia verrà redatta considerando un deprezzamento nei coefficienti di merito per assenza di WC);
- 2 Con la variazione catastale autorizzata dal giudice sono state corrette varie difformità ,come le altezze interne che in alcune unità differiscono tra lo stato attuale, lo stato autorizzato e quello catastale ; in particolare l'altezza utile interna del locale negozio e laboratorio del piano terra rialzato , sub 12 e 13 risulta essere autorizzata di 3,00mt , mentre lo stato attuale è di 2,95 mt.; l'altezza utile interna le locale laboratorio sito al piano livello S1 (sub 16) allo stato autorizzato risulta di 4 mt , mentre allo stato attuale risulta di 3,95 mt.; l'altezza utile interna dei locali garage ,sub 17-18-19 , nello stato autorizzato è di 3,60mt, nello stato attuale di 3.30 mt ;
- 3 *in merito alla legge 13/89 superamento delle barriere architettoniche* , Il fabbricato non risulta obbligato alle disposizioni di cui alla legge quadri 9 gennaio 1989 n. 13/89 e s.m.i.in quanto edificato in data antecedente.
- 4 Il sub 15 ex sub 8 è oggetto di procedura di sanatoria (pratica 1986/785 ) per cambio di destinazione in abitazione e realizzazione di locale cantina etc ai sensi della legge 47/85 e s.m.i. con documentazione pronta al ritiro ma ancora in deposito presso agli uffici tecnici comunali .  
Con la variazione catastale autorizzata il data 28/5/2019, è stata corretta la geometria dell'elaborato planimetrico che risultava lievemente difforme dallo stato attuale, relativamente alle murature perimetrali che di fatto sono arretrate di circa 1 mt dalla proiezione del sedime delle murature del piano sottostante
- 5 l'Autorizzazione di abitabilità è di tipo parziale e riferita al piano livello S2 ed S1 oltre al piano 1 (sub 14 ex sub 7) ;il piano abitativo sottotetto sub 15 ex sub 8 (abitazione mansardata oggetto di sanatoria ) non ha allo stato attuale nessuna agibilità e/o abitabilità. Per quanto invece riferito il piano terra rialzato dove insistono i locali uso negozio sub 12 ex sub 5 ed il laboratorio sub 13 ex sub 6, nella richiesta di abitabilità del 30.12.77 non è menzionato il piano terra ,ma solo i due piani sotto-strada livelli S1 e S2 , mentre poi nella autorizzazione di abitabilità del 21/1/1979 si aggiunge anche il “ piano terra”. La conferma ulteriore che il piano terra rialzato non sia oggetto di agibilità è riscontrabile dalla causale di due bollettini di pagamento allegati alla autorizzazione di agibilità da cui si evince che il piano terra rialzato non è compreso . Comunque in via subordinata qualora si ritenesse valida l'agibilità del 21/1/78 riferita anche al piano terra , essa è da intendersi solo per il sub 12 (negozi) e non per il sub 13 (laboratorio) che è stato realizzato in data successiva (concessione n° 22/1985) , e la certificazione degli impianti (termici ed elettrico) da allegare alla richiesta di agibilità per il laboratorio , sarà giocoforza unica , cioè comprendente anche quella del sub 12 (negozi), perchè condivisi.
- 6 Il lotto edilizio (part. 126) in cui è edificato il fabbricato deriva da un piano di lottizzazione denominato lottizzazione San Giovanni, che al momento non ha ancora provveduto alla cessione con atto pubblico delle aree e dei sotto-servizi a destinazione pubblica al comune, anche se le aree (strade, marciapiedi etc e i sotto-servizi etc) sono già di fatto in uso pubblico con manutenzione a carico alla stessa amministrazione.
- 7 Sul lato nord del lotto edilizio ,tra la viabilità strada provinciale via Italia e la corte bene comune sub 9 è presente un frustolo di terreno di 290 mq (sup catastale), che fronteggia tutto il confine nord della part. 126, di proprietà degli esecutati dato oscurato, non facente parte dei beni oggetto di vendita nell'atto di pignoramento, pavimentato con la stessa tipologia di autobloccanti in cemento della corte sub 9 della part. 126, ed utilizzata da più di 40 anni come accesso da via Italia e area di manovra e parcheggio ad uso principale dei beni sub 12- 13-14-15-16. *La particella 85 , individuata nel PGR del comune di Monte Urano come area di rispetto stradale normata dall'art. 52 delle N.T.*

*Con riferimento alle possibili azioni e costi*

- a Ai fini dell'emissione del permesso di costruire in sanatoria relativo all'unità abitativa del piano sottotetto cantina etc . esso non comporta oneri aggiuntivi o sanzioni etc , in quanto il dovuto è già stato completamente versato, salvo oneri relativi al ritiro del P.d.C.  
(diritti di segreteria e bollo , quantificati rispettivamente in massimo **90 € + 16 €**)
- b Ai fini della regolarità urbanistica del locale negozio sub 16 ex sub 5 per la realizzazione di un locale wc al piano così come autorizzato dalla concessione n.108 del 24/8/87 gli oneri professionali per redazione della pratica edilizia , variazione catastale, direzione lavori incluse spese non documentate iva e cassa , etc possono essere quantificati forfettariamente in circa **1269,00** euro;
- c Ai fini della regolarità urbanistica per la realizzazione in opera del frazionamento locale autorimessa al piano S2 di tre nuove unità a destinazione garage , così come previsto ai sub 18-19-20, gli oneri professionali per redazione della



pratica edilizia , direzione lavori etc, incluse spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa **1269,00** euro;

- d L'eventuale sanzione amministrativa per mancata esecuzione del bagno al sun 13 ex sub 5 ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 , del d.p.r. 380/2001 e smi, può essere quantificata al massimo in **1000** euro + oneri accessori eventuali di bolli e diritti di segreteria
- e Per la difformità delle altezze del locale autorimessa livello S2 e del locale laboratorio livello S1, essendo già stati oggetto di verifica di agibilità ai sensi della legge regionale n.8 del 18/4/2019 art. 35 comma 1.2 possono ritenersi conformi allo stato autorizzato;
- f Per la difformità delle altezze interne di alcuni locali già oggetto di agibilità, in particolare l'altezza interna dei garage del livello S2 , ai sensi della legge regionale n.8 del 18/4/2019 art. 35 comma 1, possono ritenersi conformi allo stato autorizzato;
- g Con riferimento alla emissione del certificato di agibilità dei sub 15-12-13 e a seguito di frazionamento dei sub 17-18-19, è necessaria la presentazione di una Scia agibilità agli uffici tecnici comunali facendo riferimento all'art. 35 comma 2.3 della legge Regionale n° 8 del 18/4/2009 e l D.Lgs. 222/2016 'SCIA2'  
La legge regione n 8/2019 e il Decreto Scia2 indicano i documenti che dovranno essere prodotti a corredo della domanda di agibilità , tra questi i certificati di conformità impianti termici , gas , idrici ed elettrici per i sub 15 (oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 ) e i sub 12 e 13 (perché mai richiesti) mentre per i sub sub 17-18-19 oggetto di frazionamento le conformità degli impianti elettrici per frazionamento dovranno essere prodotti anche i certificati di conformità degli impianti  
I costi complessivi per la richiesta di Scia agibilità possono essere stimati forfettariamente , incluse spese non documentate iva e cassa, in circa **2616,00** euro
- h Per la costituzione di una servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1062 del cc, per destinazione del buon padre di famiglia in caso di contestazione, gli oneri professionali incluse spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa euro **7500,00**;

#### 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;

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni di pertinenza al bene.

#### 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;

Gli immobili all'atto del pignoramento Il bene in data 11-3-2011 notificato in data 15-3-2011 e in data 21-7-2011 notificato in data 25-7-2011, erano censiti catastalmente al NCEU nel comune di MONTE URANO al foglio n.14 particella 126 con i seguenti subalterni:

- sub. 03 p.S1, categoria C/3, classe 1, mq.227, rendita catastale € 691,69;
- sub. 04 p.S2, categoria C/6, classe 3, mq.66, rendita catastale € 132,97;
- sub. 05 p. T, categoria C/2, classe 2, mq.146, rendita catastale € 407,18;
- sub. 06 p. T, categoria C/3, classe 2, mq.43, rendita catastale € 153,23;
- sub. 07 p.S1-T-1, categoria A/2, classe 4, vani 8, rendita catastale € 537,12;
- sub. 08 p.S2-T-2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita catastale € 436,41;

Gli identificativi catastali alla data del 11/06/2019 corrispondono con quelli dichiarati negli atti di pignoramento del 11/03/2011 e del 21/07/2011.

Dalla data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali come certificato dalle visure storiche emesse in data 13/06/2019 .ALLEGATO n. 03

A seguito di autorizzazione del giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso del 28.05.2019, ha provveduto ad aggiornare tutte le planimetrie catastali in quanto necessario per la divisione del bene pignorato in lotti e per l'aggiornamento di planimetrie difformi dallo stato dei luoghi.



Con variazione catastale del 12/06/2019 protocollo n. AP0047320 sono state soppresse le seguenti unità immobiliari urbane: Comune di Monte Urano foglio 14 particella 126 sub. 3-4-5-6-7-8 e sono state costituite le seguenti unità immobiliari urbane.

Comune di Monte Urano foglio 14 particella 126 con i seguenti subalterni:

sub 12 piano T	categoria C/1; classe 1; consistenza 158;	sup.cat. 168;	rendita catastale € 3361,93;
sub 13 piano T,	categoria C/3; classe 2; consistenza 53 ;	sup.cat 60 ;	rendita catastale € 188,87
sub 14 piani 1-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 8;	sup.cat 202;	rendita catastale € 537,12
sub 15 piano 2-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5.5;	sup.cat 129;	rendita catastale € 369,27
sub 16 piano S1,	categoria C/3; classe 2; consistenza 269;	sup.cat. 311;	rendita catastale € 958,59
sub 17 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 18 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 19 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30

Contestualmente è stato redatto l'elaborato planimetrico per l'identificazione grafica di tutti i subalterni di proprietà esclusiva e delle porzioni di proprietà comune.

Sub.09, via Italia p.T-S1, bene comune non censibile ai sub. 12,13,14,15,16 (corte piano terra e piano S1, ingresso androne scala interna p.T.);

sub.10, via Portogallo p. S2-S1-T, bene comune non censibile a tutti i sub.(corte piano S2,C.T. Piano S2, androne di ingresso piano S2 e scala da piano S2 a p.T);

sub.11, via italia p. T-1-2, bene comune non censibile ai sub.14 e15 (scala da piano T a piano 2, sottotetto e C.T. P. 2)

#### 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 divisione;

All'atto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare RGE 66/2011 del 11.03.2011 notificato in data 15.03.2011 e dell'esecuzione immobiliare RGE 166/2011 del 21.07.2011 notificato in data 25.07.2011 la parte eseguita era unica intestataria degli immobili oggetto di pignoramento in forza di un atto regolarmente trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari sede di Fermo Volume n.27 n.1405 del 20/05/1976 per l'acquisto del terreno avvenuto con atto del Notaio Danielli Mario di Falerone repertorio n.10827/3845 del 04.05.1976.

#### 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;

I beni immobili pignorati sono stati edificati a seguito dell'acquisto del terreno facente parte di una lottizzazione denominata San Giovanni, con rogito del Notaio Mario Danielli rep. 10827/3845 del 04/05/1976 registrato a Fermo il 20/05/1976 n.1405 mod.1 vol.27.

I dato oscurato hanno acquistato:

Lotto di terreno edilizio in Monte Urano, cda S. Giovanni, zona artigianale, da descrivere alla pagina 218 del NCT al foglio 14 con le particelle 218 (già 4/b) 85 (già 85/a), della superficie di Ha 0.14.10 (are quattordici, centiare dieci) con RD di £ 77,55 e col RA di £ 32,43; confinante con strada di lottizzazione, strada provinciale Monturanese, restante proprietà del venditore, xxxx.

Nel rogito venivano costituite delle servitù attive e passive a carico del lotto alienato del quale se ne riporta uno stralcio.

.....a) con servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo, che il venditore contestualmente costituisce a vantaggio dell'immobile stesso ed a carico di tutte le strade di scorrimento, realizzate e da realizzarsi, e comunque previste nel detto piano di lottizzazione, strade tutte, confluenti nell'unico imbocco sulla strada provinciale Fermana;



b) e con le servitù che, sempre contestualmente, il medesimo venditore riserva a vantaggio delle sue particelle 1-2-3-4-5-30-36-37-53-129-123 del foglio 14 di Monte Urano, e consistente nel diritto di attraversare il lotto venduto con impianti aerei e/o sotterranei per la realizzazione degli impianti di gasdotto, elettrodotto, acquedotto, fogna, telefonia ed altri, necessari o soltanto opportuni, a giudizio anche del solo alienante, per la funzionalità a scopo edificatorio della detta restante proprietà dominante, nonché dell'intera lottizzazione "San Giovanni".

E' fatto obbligo alla parte acquirente anche per i suoi aventi causa a qualunque titolo e per patto da trascrivere:

1) di cedere al Comune di Monte Urano, dietro richiesta del medesimo, un metro di terreno lungo il margine del lotto, a confine con la strada di lottizzazione senza alcun compenso.

2) Di attenersi, in occasione dell'utilizzazione edificatoria del lotto acquistato, alle prescrizioni di cui alla nota AP 49-RE-AL-20 in data 29.01.1971 della sezione Urbanistica della Regione Marche, alle norme tutte della citata convenzione col Comune di Monte Urano ed alle disposizioni del Regolamento edilizio ammesso al piano di Fabbricazione vigente in Monte Urano.

3) Di provvedere alle modalità da espletare presso l'ENEL per l'utenza di energia elettrica e motrice, come previsto dal provvedimento CIP n.949 del 11.XI.1961 (giusta nota dell'ENEL predetto del 25.07.1972) e successive modifiche, e di provvedere, altresì, alle spese per scavi e ripristino per passaggi di conduttori.

4) Di provvedere a propria cura e spese all'allaccio del lotto acquistato alla fogna della lottizzazione e nel caso che tale allaccio fosse eseguito direttamente dall'alienante di rimborsare al medesimo la relativa somma spesa;

5) di provvedere, del pari e proprie spese e cura, all'allaccio del lotto acquistato alla rete idrica principale della lottizzazione, o nel caso che tale allaccio fosse eseguito direttamente dal venditore di rimborsare allo stesso la relativa somma spesa.

6) Di recingere il lotto acquistato, limitatamente ai lati est ed ovest, con rete metallica alta metri lineari uno e cinquanta, sorretta da paletti di ferro o di cemento distanti ml 3 uno dall'altro.

IV) Il venditore presta ogni garanzia di legge circa la proprietà e disponibilità dell'immobile venduto e circa la sua libertà da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da contratti colonici in genere. Lo stesso alienante assicura di completare a sua cura e spese, nei termini e con le modalità previste nella relativa convenzione, tutti i lavori di urbanizzazione riguardanti la lottizzazione oggetto della convenzione stessa.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni in data 11-3-2011 notificato in data 15-3-2011 e in data 21-7-2011 notificato in data 25-7-2011, sono state registrate le seguenti formalità:

**13.12.2002 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n.10038, registro particolare n.1976 del 13.12.2002.

-Contratto unico di mutuo Fondiario ai sensi della normativa di cui agli artt.38 e segg. Del D.Lgs 1.09.1993 n.385, giusta atto per notaio Francesco Ciuccarelli in data 12.12.2002 rep.14477/3363 con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 600.000 (sorte € 300.000,00 rimborsabili in anni 10)

Unità negoziale n.1 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia

Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia

Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia

Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia

Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia

A favore: Banca delle Marche spa con sede in Ancona (domiciliata presso la propria sede in via Menicucci n.4/6 - Ancona)

Contro: dato oscurato

**26.06.2007 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n.6970, registro particolare n.1632 del 26.06.2007.

-Atto Unilaterale di Concessione di Ipoteca, ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 26.10.1972 n.633, giusta atto per notaio Vincenzo Maria De Sio in data 25.06.2007 rep. 2795/1673 con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 113.791,72 (sorte € 75.861,15 "saldo debitore c/c intestato a dato oscurato corrente in Monte Urano")

Unità negoziale n.1 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia

Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia

Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia

Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia

Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia



A favore: Immobile n.6-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.8 – via Italia  
Intesa San Paolo spa con sede a Torino (domiciliata presso la propria sede in  
Piazza San Carlo n°156-Torino)

Contro: dato oscurato

**26.06.2007 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n.6970, registro particolare n.1633  
del 26.06.2007.

-Contratto Unico di Mutuo Fondiario, ai sensi della normativa di cui agli artt.38 e  
segg. Del D.Lgs 1.09.1993 n°385, giusta atto per notaio Vincenzo Maria De Sio in  
data 25.06.2007 rep.2796/1674 con cui si iscrive ipoteca volontaria di  
€ 140.000,00 (sorte € 70.000,00 rimborsabili in anni 10).

Unità negoziale n.1 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia  
Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia  
Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia  
Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia  
Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia  
Immobile n.6-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.8 – via Italia

A favore: Banca delle Marche Spa-Ancona (domiciliata presso la propria sede in via  
Menicucci n°4/6-Ancona)

Contro: dato oscurato

**26.06.2007 – IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n.6970 registro particolare n.1634  
del 26.06.2007.

-Contratto di Mutuo Ipotecario, ai sensi della normativa di cui al D.P.R. 29.09.1973  
n°601, giusta atto per notaio Vincenzo Maria De Sio in data 25.06.2007  
rep.2797/1675 con cui si iscrive ipoteca volontaria di €255.000,00 (sorte €  
170.000,00 rimborsabili in anni 10)

Unità negoziale n.1 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia  
Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia  
Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia  
Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia  
Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia  
Immobile n.6-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.8 – via Italia

A favore: Banca Popolare di Ancona spa con sede a Jesi (domiciliata presso la propria  
filiale in via Dante Zeppilli n°56 - Fermo)

Contro: dato oscurato

**27.11.2009 – IPOTECA LEGALE** registro generale n.10191, registro particolare n.2277  
del 27.11.2009.

-Atto amministrativo del 24.11.2009 rep.44834 con cui si iscrive ipoteca legale, ai  
sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 e D.Lgs 46/99, per la somma di € 149.156,44  
(sorte € 74.578,22)

Unità negoziale n.1 diritti pari a ½ di piena proprietà su:

Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia  
Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia  
Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia  
Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia  
Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia  
Immobile n.6-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.8 – via Italia

A favore: Equitalia Marche spa con sede in San Benedetto del Tronto (AP) (domiciliata  
presso la propria sede in via Della Liberazione n.190 – San Benedetto del



Tronto)  
 Contro: dato oscurato

**13.04.2011 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n.2975 registro particolare n.1756 del 13.04.2011

Unità negoziale n.1 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

- Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia
- Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia
- Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia
- Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia
- Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia
- Immobile n.6-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.8 – via Italia

A favore: Banca delle Marche spa con sede in Ancona (domiciliata presso lo studio dell'avv. Roberto Conti in L.go Fogliani n.2-Fermo)

Contro: dato oscurato

**01.08.2011 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale n.6349, registro particolare n.3921 del 13.04.2011

Unità negoziale n.1 diritti pari a 1/1 di piena proprietà su :

- Immobile n.1-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.3 – via Italia
- Immobile n.2-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.4 – via Italia
- Immobile n.3-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.5 – via Italia
- Immobile n.4-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.6 – via Italia
- Immobile n.5-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.7 – via Italia
- Immobile n.6-Monte Urano foglio 14 part. 126 sub.8 – via Italia

A favore: Banca Popolare di Ancona Spa-jesi (domiciliata presso lo studio dell'avv. Germano Nicolini in via Pasquale Cotechini snc-Porto San Giorgio)

Contro: dato oscurato

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni in data 11-3-2011 notificato in data 15-3-2011 e in data 21-7-2011 notificato in data 25-7-2011, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo in data 20/05/2019, 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.

A seguito di variazione catastale autorizzata dal giudice in data 28-5-2019, i beni sopra riportati hanno subito una nuova numerazione dei subalterni come di seguito :

sub 9	bene comune non censibile T-S1		
sub 10	bene comune non censibile S2,S1-T		
sub 11	bene comune non censibile T-1-2		
sub 12 ex sub 5 p. T	categoria C/1; classe 1; consistenza 158;	sup.cat. 168;	rendita catastale € 3361,93;
sub 13 ex sub 6 p.T,	categoria C/3; classe 2; consistenza 53 ;	sup.cat 60 ;	rendita catastale € 188,87
sub 14 ex sub 7 p.1-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 8;	sup.cat 202;	rendita catastale € 537,12
sub 15 ex sub 8 p.2-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5.5;	sup.cat 129;	rendita catastale € 369,27
sub 16 ex sub 3 p.S1,	categoria C/3; classe 2; consistenza 269;	sup.cat. 311;	rendita catastale € 958,59
sub 17 ex sub 4 p.S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 18 ex sub 4 p.S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 19 ex sub 4 p.S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30



**QUESITO 9**

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;

*Determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento*

**Dati di sopralluogo:**

il sopralluogo sui beni è avvenuto in data 21/09/2018 alle ore 14 circa, alla presenza dell'avv. Francesca Zengarini, in rappresentanza dell'istituto Custode dell'immobile, degli esecutati dato oscurato, del geom. Gallucci Devis quale aiuto del CTU.

A seguito del sopralluogo si sono rilevate le misure geometriche dei vari locali principali e secondari delle unità abitative, produttive e commerciali. Il rilievo termina alle ore 17 circa.

In data 20/3/2019 è stato eseguito un secondo sopralluogo di controllo alla presenza degli esecutati e del geom. Gallucci Devis quale aiuto del CTU. I rilievi sono iniziati alle ore 9,00 e terminati alle ore 10,30 circa.

In data 30/5/2019 è stato eseguito un nuovo sopralluogo alla presenza degli esecutati per verifica particolare degli impianti e loro gestione sia interni che esterni

**Localizzazione del bene**

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è un'area periferica urbanizzata sita a circa 2,5 km dal centro cittadino (dove sono presenti i servizi pubblici istituzionali) e a circa 3 km dalla zona Campiglione strada Fermana-Faleriense che è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture importanti di commercio e di servizi pubblici e privati (scuole, sportelli bancari, farmacia, centro commerciale etc.)

La zona è caratterizzata da un crocevia periferico sub urbano circoscritto da aree agricole composto oltre che da via Italia anche da via Polonia e via Ungheria etc., dove sono presenti edifici pluri piano con caratteristiche d'uso misto abitativo, commerciale, produttivo etc., edificati in maggior parte durante gli anni 70.

Gli edifici soprattutto quelli prospicienti la parte est di via Italia e quelli prospicienti via Portogallo, sono caratterizzati dalla presenza di corti esterne usate come aree di manovra soprattutto a servizio delle unità produttive - commerciali, mentre le unità residenziali hanno in prevalenza parcheggi chiusi (garage); inoltre sono caratterizzati dall'essere edifici costruiti su più livelli di piano e strutturalmente costituiti da edifici intelaiati in c.a con tamponature esterne a cassero e finiture superficiali o in laterizio forato a faccia a vista o intonacate. Esistono anche nella zona, soprattutto nel crocevia di via Polonia edifici pluripiano costruiti con struttura portante in muratura e finitura esterna ad intonaco tinteggiato.

**Sommatoria descrizione dei beni,**

I beni oggetto di vendita fanno parte di un fabbricato da cielo a terra costruito dagli stessi esecutati negli anni 1976 - 1978/80; ed ubicati nel comune di Monte Urano. I Beni, a seguito di variazione catastale e frazionamento autorizzato dal giudice il 28/5/2019 sono censiti al NCEU al foglio n.14 particella 126. con i seguenti nuovi subalterni:

sub 9	bene comune non censibile T-S1		
sub 10	bene comune non censibile S2,S1-T		
sub 11	bene comune non censibile T-1-2		
sub 12 piano T	categoria C/1; classe 1; consistenza 158;	sup.cat. 168;	rendita catastale € 3361,93;
sub 13 piano T,	categoria C/3; classe 2; consistenza 53 ;	sup.cat 60 ;	rendita catastale € 188,87
sub 14 piani 1-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 8,0;	sup.cat 202;	rendita catastale € 537,12
sub 15 piano 2-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5.5;	sup.cat 129;	rendita catastale € 369,27
sub 16 piano S1,	categoria C/3; classe 2; consistenza 269;	sup.cat. 311;	rendita catastale € 958,59
sub 17 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 18 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 19 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30

Il lotto edilizio (part. 126) in cui è edificato il fabbricato deriva da un piano di lottizzazione denominato lottizzazione San Giovanni, che al momento non ha ancora provveduto alla cessione con atto pubblico delle aree e dei sotto-servizi a destinazione pubblica al comune, anche se le aree (strade, marciapiedi etc e i sotto-servizi etc) sono già di fatto in uso pubblico con manutenzione a carico alla stessa amministrazione.

Frontalmente al lotto edilizio (particella 126), sul lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di sup catastale 290mq, di proprietà degli esecutati non facente parte della procedura di pignoramento.





Il lotto confina a est con proprietà xxx, a sud con strada pubblica di lottizzazione via Portogallo, a ovest con altre proprietà, a nord con part.lla 85 proprietà degli esecutati prospiciente via Italia.

Gli accessi al lotto allo stato attuale sono a nord da strada provinciale via Italia ,(attraverso un passaggio carrabile sulla particella 85) e a sud da strada di lottizzazione via Portogallo.

La particella 85 pur non facente parte dell'espropriazione immobiliare costituisce di fatto un accesso importante ai beni oggetto di vendita dalla viabilità pubblica, utilizzato dagli esecutati da più di 40 anni.

In particolare i sub 12-13 (negozi e laboratorio) potrebbero risultare interclusi per uso specifico della destinazione, con danno economico rilevante senza un accesso carrabile dalla viabilità principale (via Italia), e il sub 16 a destinazione laboratorio livello S1, avrebbe sicuramente uno scompenso funzionale senza un accesso carrabile verso via Italia, così come i sub 14-15 (unità abitative) che hanno avuto accesso principale da più di 40 anni sul fronte nord prospiciente via Italia. Ai sensi dell'art. **1062 del cc** le particelle, 85 (servente) e 126 dominante, appartenenti entrambi allo stato attuale agli esecutati , dopo la vendita dei beni , dovrebbe essere possibile istituire una servitù di passaggio sulla particella 85 a favore dei beni della part. 126, per destinazione del padre di famiglia senza bisogno di alcun atto formale E' necessario però sottolineare che in caso di contestazione occorrerà ricorrere all'intervento del giudice su istanza di uno dei contendenti con funzione di accertare che, a seguito della divisione (vendita per esecuzione immobiliare) dell'originario unico fondo si è costituita, in virtù di un'originaria destinazione di un fondo al servizio di un altro, **una servitù.**

Il fabbricato è composto da 5 livelli di cui tre completamente fuori terra piano T/rialzato, p1 e p2 (sottotetto) rispetto a via Italia, e due sotto-strada S1 e S2, anche se il piano S2 è rialzato di circa 50cm rispetto alla quota di via Portogallo . Tutti i livelli ( Terra -1-2-S1- S2) sono serviti da una scala interna con accesso sia da corte comune prospiciente via Italia che da via Portogallo e da un ascensore interno che collega il livello S2 (via Portogallo) fino al piano primo (con esclusione del piano sottotetto). Il vano ascensore è strutturato in modo da aprirsi con le porte di accesso direttamente all'interno delle singole unità di piano (appartamento p1, negozio pt, laboratorio piano S1, autorimessa piano S2) , senza nessuna zona compartimentata per un uso indipendente.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a telaio con pilastri in c.a. in opera e solai in latero cemento , la tamponatura è costituita da muratura a cassero con parametro esterno a faccia a vista in blocchetti di laterizio.

La copertura è a padiglione a base rettangolare con due abbaini per ogni falda maggiore (asse nord/ovest sud/est), mentre sulle falde minori è presente un solo abbaio per falda , il manto di copertura è realizzato con tegol-coppo in laterizio. Sul fronte nord del piano terra-rialzato e al piano primo sui fronti nord ed ovest , sono presenti delle ampie superfici esterne su colonnato in c.a. di tipo porticato .Sia al piano terra-rialzato che al piano primo sul fronte sud sono presenti dei balconi in aggetto . La corte esterna si sviluppa su tre terrazzamenti, un primo livello prospiciente via Italia ,un il secondo livello intermedio S1, con dislivello di circa – 280cm e un terzo livello S2 , con dislivello di circa – 660cm prospiciente via Portogallo. Non tutta la corte attualmente prospiciente via Italia è una pertinenza diretta del fabbricato (part. 126) , in quanto come già precedentemente illustrato, essa è diaframmata dalla viabilità pubblica dalla particella 85 , di proprietà degli esecutati ma non compresa nell'atto di pignoramento, in gran parte pavimentata con gli stessi autobloccanti di cemento usati per la corte della part. 126 , costituendo un "unicum " con destinazione ad area di manovra e parcheggio al servizio dei beni sub 12-13-14-15-16 del fabbricato. La corte con accesso su via Portogallo è invece costituita prevalentemente da aree carrabili e di manovra pavimentate con autobloccanti di cemento. Non esistono raccordi carrabili diretti tra i livelli piano strada su via Italia e piano strada su via Portogallo , ma solo percorsi pedonali con uso di scale esterne o interne.

La corte al livello S1 e S2 , risulta completamente cintata con recinzione in ferro verniciata e muretto in c.a. , mentre quella prospiciente via Italia presenta solo una limitazione costituita da una frattina con interposta rete metallica di altezza di circa 60 cm , insistente sulla part. 85 di proprietà degli esecutati ma non facente parte dei beni oggetto di vendita, non sono presenti ne cancelli pedonali ne carrabili sul fronte strada via Italia.

Al livello S2 su via Portogallo sono presenti due cancelli di tipo carrabile con apertura scorrevole e uno di tipo pedonale a doppia anta con tettoia in c.a. posto in asse prospiciente il vano scala lato est.

Esternamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolare: ordinaria per quanto riguarda la gestione del verde, la gestione delle pavimentazioni carrabili costituite in autobloccanti di cemento, presentano invasione di erbe infestanti etc, la gestione delle verniciature delle ringhiere e cancelli in ferro che peresntano esfoliazione della verniciatura oltre ad esfoliazioni della tinteggiatura dei parapetti dei balconi e dei muretti di contenimento dei percorsi carrabili di raccordo della corte sub 9 livello s1 lato ovest e corte sub 10 prospiciente via Portogallo per eccesso di assorbimento di umidità , e straordinaria per interventi sui pilastri del loggiato al piano terra e primo e strutture in c.a. a vista , che presentano delle fessurazioni dovute presumibilmente ad ossidazione dei ferri di armatura e carbonatazione del calcestruzzo.



Sulla corte esterna bene comune lato sud/ovest al livello del piano produttivo sub 16 ( livello S1) è presente un accessorio con struttura in ferro e copertura (ad unica falda) in pvc , ad uso deposito, appoggiato strutturalmente al muro di contenimento del dislivello tra la corte prospiciente via Italia e la corte ovest livello S1, non risultante ne agli atti comunali ne su elaborati catastali. Le dimensioni geometriche esterne sono : lunghezza 8mt, larghezza 3 mt. L'altezza 3,40mt al colmo e 3,05mt alla gronda. Il manufatto costituisce ai sensi della della circolare del Ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918 un accessorio a servizio dell'attività produttiva rientrate nella fattispecie degli interventi di manutenzione ordinaria ( REC comune di Monte Urano art. 8 comma 5) e pertanto deve essere considerato un bene strumentale dell'attività produttiva artigianale e non un bene immobile facente parte dei beni oggetto di possibile esecuzione immobiliare .

**Metodologia estimativa**

*premesso quanto sopra descritto sommariamente ,*

*Il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione , ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto di mercato edilizio , in particolare quello del comune di Monte Urano (zona San Giovanni)*

*Ogni immobile 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”*

*La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà ottenuta ricorrendo al Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf).*

*Il procedimento di stima per valore di confronto comparativo diretto (Vconf) si fonda sulla comparazione di indagini di mercato rivolte verso due tipi di fonti, la prima fornisce una indicazione orientativa sulla base di indicazioni generali date dalla Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia dell' Entrate al 2° semestre 2018; la seconda è stata condotta in modo fiduciario attraverso un confronto diretto con gli operatori immobiliari dislocati sul territorio, valutando i prezzi noti per tipologie di beni aventi caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul probabile valore di mercato, analoghe a quelle in esame.*

*In entrambi i procedimenti di analisi e confronto si utilizzerà per l'accertamento della consistenza , come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o di Superficie Interna Lorda (S.I.L.) cioè la somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio secondo le specifiche descritte di seguito nella Legenda Superfici. La consistenza immobiliare di stima è una superficie che viene chiamata “ **commerciale** “ costituita dalla S.E.L.*

*(superficie esterna lorda) o S.I.L. ( superficie interna lorda) dei vani principali a cui si sommano la superfici “omogenizzate” degli accessori diretti o indiretti alla stessa unità, cioè ragguagliate secondo determinati moltiplicatori. I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono influenzati anche dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi a quanto indicato dal 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.*

*Altro elemento importante ai fini della determinazione della stima dei beni oggetto di vendita è la **caratterizzazione** in base a dei coefficienti correttivi denominati nella disciplina estimativa “ **coefficienti di differenziazione**” che possono intervenire nella variazione media del probabile valore di mercato . I Coefficienti di differenziazione sono dei moltiplicatori (così come i coefficienti di omogenizzazione per la determinazione delle sup. commerciale) che permettono di correggere i valori medi di mercato unitari per ottenere un valore dell'immobile nel principio della sua unicità.*

*Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 producono un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.*

*nota: non sempre per la valutazione media di mercato di un immobile è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità in determinate condizioni . Ad esempio ,ciò che occorrerà valutare per l'applicazione dei coefficienti di differenziazione è l'equilibrio tra il valore premiante della “location” e il valore derivato dall'applicazione dei coefficienti moltiplicatori etc. Nel nostro caso essendo gli immobili ubicati in area di periferia urbanizzata del comune di Monte Urano , anche se prospiciente una zona urbanizzata di periferia di un comune capoluogo di provincia , il valore premiante della “ location “ non è tale da annullare il probabile valore del bene prodotto dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione .*

*I coefficienti di caratterizzazione analizzano in particolare : lo stato di manutenzione e conservazione; – la tipologia e le caratteristiche costruttive; – l'esposizione; – la funzionalità e l'accessibilità delle aree pertinenziali, ecc.– le caratteristiche della zona ; – l'esistenza o meno di urbanizzazione – la prossimità e il collegamento con il centro abitato, o centri degli degli affari, degli uffici, dei mercati; – i collegamenti con le altre zone industriali/commerciali, la rete stradale di collegamento, ecc.*



**tabella 1. LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN**

**1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)**

Si intende l'area di un edificio delimitato 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  $\frac{1}{2}$  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.

**2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)**

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.

**3 - Superficie Interna Netta - (SIN)**

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.



**2. tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO**

<b>2.1 Coefficiente globale di zona</b>	Coeff.
<p>Comune di Monte Urano - abitanti inferiore a 10000, parametro coeff di zona = 1 per centro edificato 0,85 per zone agricole ; 1,1 centro storico o aree centro urbano adiacenti</p> <p>La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è un'area periferica urbanizzata sita a circa 2,5 km dal centro cittadino (dove sono presenti i servizi pubblici istituzionali ) e a circa 3 km dalla zona Campiglione strada Fermana-Faleriense che è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture importanti di commercio e di servizi pubblici e privati (scuole ,sportelli bancari ,farmacia, centro commerciale etc.) La zona è caratterizzata da un crocevia periferico sub urbano circoscritto da aree agricole composto oltre che da via Italia anche da via Polonia e via Ungheria etc. , dove sono presenti edifici pluri piano con caratteristiche d'uso misto abitativo, commerciale , produttivo etc., edificati in maggior parte durante gli anni 70. Gli edifici soprattutto quelli prospicienti la parte est di via Italia e quelli prospicienti via Portogallo , sono caratterizzati dalla presenza di corti esterne usate come aree di manovra soprattutto a servizio delle unità produttive - commerciali , mentre le unità residenziali hanno in prevalenza parcheggi chiusi (garage) ; inoltre sono caratterizzati dall'essere edifici costruiti su piu livelli di piano e strutturalmente costituiti da edifici intelaiati in c.a con tamponature esterne a cassero e finiture superficiali o in laterizio forato a faccia a vista o intonacate. Esistono anche nella zona , soprattutto nel crocevia di via Polonia edifici pluripiano costruiti con struttura portante in muratura e finitura esterna ad intonaco tinteggiato.</p>	<b>0,95</b>
<b>2.2 Coefficiente di vetust� fabbrica costruito da 20 a 40anni</b>	Coeff.
<p>I fabbricato risulta costruito con prima concessione negli anni 76 e completato in prossimit� degli anni 80 , con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Lo stato di manutenzione generale � quello tipico di un manufatto di oltre 40 anni dove soprattutto negli ultimi anni non � stato oggetto d' interventi programmati di manutenzione ordinaria e straordinaria. Infatti necessita esternamente sulle corti, nei muretti di recinzione e contenimento, nelle pavimentazioni in autobloccanti , nelle strutture dei pilastri del portico del piano terra e primo e nei muretti e parapetti di balconi etc. di un intervento di manutenzione straordinaria generale. In particolare i pilastri dei portici presentano delle lesioni abbastanza pronunciate nel parametro del copri ferro dovute presumibilmente ad ossidazione dei ferri delle armature e carbonatazione del calcestruzzo.</p>	<b>0,9</b>
<b>2.3 Coefficiente livello di piano</b>	Coeff.
<p>I beni sono distribuiti su cinque livelli di cui tre fuori terra rispetto a via Italia e due sotto-strada (ma rialzati rispetto a via Portogallo ). le unit� abitative sono ubicate ai livelli piano primo rialzato e piano secondo rialzato rispetto alla piano della corte su via Italia . Ai fini della stima del medio valore di mercato, non sar� preso in considerazione il vano ascensore in quanto per le sue caratteristiche , la trasformazione per un utilizzo indipendente ai vari piani comporterebbe un onere eccessivo rispetto all'incidenza di piano e alla valutazione economica del bene.</p> <p>Allo stato attuale le unit� sub 12-13-14-15-16 non hanno servit� di passaggio per accesso alla strada pubblica in quanto la corte sub 9 � inclusa per la presenza della particella n. 85 di propriet� degli esecutati. Solo dopo la vendita potrebbe essere richiesta dalle parti una servit� per destinazione del buon padre di famiglia.</p> <p>Ai fini del coefficiente del livello di piano sar� comunque utilizzato un parametro restrittivo per piano di servizio senza ascensore.</p>	
Assente p. 2°	<b>0,95</b>
Assente p 3°	<b>0,88</b>
Assente p 4°	<b>0,8</b>
Assente p 5°	<b>0,7</b>
Piano terra -primo o inutile	<b>1</b>
Livello di piano per autorimesse al piano strada	<b>1</b>
<b>2.4 Coefficiente per esposizione</b>	Coeff.
<p>Il fabbricato � ubicato tra due viabilit� pubbliche con dislivello di piano di circa 630cm rispetto alla quota della corte prospiciente via Italia. Gli immobili a carattere residenziale sono ubicati rispettivamente al piano primo rialzato e secondo sottotetto . Gli affacci a sud aprono sulla valle del Tenna e spaziano da est a ovest con una buona panoramicit� ed esposizione.</p>	
abitazione piano primo rialzato con affacci da balconi e terrazzi	<b>1</b>
Abitazione piano 2 sottotetto solo finestrate di abbaini senza affaccio	<b>0,95</b>
Negozi piano terra rialzato ; laboratorio p.terra rialzato	<b>1</b>
Laboratorio piano S1	<b>non rilevante</b>



<p><b>2.5 Coefficiente di conservazione</b></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Coeff.</p> <p><b>1</b> normale</p> <p><b>0,9</b> mediocre</p> <p><b>0,8</b> scadente</p>
--	---

<p><b>2.6 Servizi igienici</b></p> <table border="1"> <tr> <td>doppi</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Singolo</td> <td>1</td> </tr> </table>	doppi	1,05	Singolo	1	<p><b>2.7 Riscaldamento</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Impianto con caldaia autonoma</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Impianto con caldaia centralizzata</td> <td>0,95</td> </tr> </table>	Impianto con caldaia autonoma	1	Impianto con caldaia centralizzata	0,95	<p><b>2.8 Spazi comuni</b></p> <table border="1"> <tr> <td>assenti</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>Corte esclusiva</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>Corte comune</td> <td>1</td> </tr> </table>	assenti	0,95	Corte esclusiva	1,05	Corte comune	1	<p><b>2.9 Finiture</b></p> <table border="1"> <tr> <td>signorili</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>civili</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>popolari</td> <td>0,9</td> </tr> </table>	signorili	1,05	civili	1	popolari	0,9	<p><b>2.10 infissi</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Doppi vetri</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vetro singolo</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>Termo acustiche</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>Avvolgibili in pvc</td> <td>1</td> </tr> </table>	Doppi vetri	1	Vetro singolo	0,9	Termo acustiche	1,1	Avvolgibili in pvc	1
doppi	1,05																															
Singolo	1																															
Impianto con caldaia autonoma	1																															
Impianto con caldaia centralizzata	0,95																															
assenti	0,95																															
Corte esclusiva	1,05																															
Corte comune	1																															
signorili	1,05																															
civili	1																															
popolari	0,9																															
Doppi vetri	1																															
Vetro singolo	0,9																															
Termo acustiche	1,1																															
Avvolgibili in pvc	1																															



**3 TABELLE DELLE CONSISTENZE COMMERCIALI**

(subalterni derivati da variazione catastale e frazionamento autorizzato dal giudice)

3.1 Unita' sub.15 (ex sub 8)	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
Abitazione piano 2 <sup>a</sup> sottotetto mansardato	123,05	117,15	113,86	0,75	(1) x (4) 92	Unità abitativa sub 15 sita al piano sottotetto comprendente anche l'uso esclusivo di un locale cantina sito al piano S2 ; Confina a est con scala e locale caldaia bene comune sub11, a nord con prospetto su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia; a sud con prospetto prospiciente corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con prospetto su corte esclusiva altra proprietà. L'accesso all'unità è dal vano scala bene comune sub 11 ; l'unità abitativa è di tipo mansardato con copertura a padiglione a pianta rettangolare con due abbaini a doppia falda posti su ogni lato maggiore del padiglione e un abbaino ( sempre a doppia falda ) su ogni lato corto del padiglione. Le altezze interne sono discontinue, in particolare i locali hanno altezze minime verso il lato di gronda di circa 130cm ed altezze medio/massime verso il colmo contro soffittato di circa 250cm . L'unità è composta da un locale soggiorno a destra dell'ingresso, un locale pranzo in asse centrale e un locale uso cucina a sinistra dell'ingresso . Dal vano centrale si accede ad una zona di disimpegno notte dove si aprono a destra e a sinistra due vani destinati a camera e frontalmente un locale servizi igienici con doccia. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura , le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato bianco e in parte nella zona giorno rivestite con doghe di legno pino. Anche il soffitto è in gran parte rivestito con doghe in legno di abete o pino a colore naturale e/o tinto bianco. Nel locale soggiorno pranzo è presente un camino con rivestimento in pietra e legno e un piccolo forno rialzato con rivestimento in muratura faccia a vista.Le porte interne sono in legno tamburato impiallicciato di noce tanganica di bassa qualità, la porta di separazione della zona notte-giorno è realizzata con struttura in legno massello di noce nazionale con inserti a vetro . Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani;; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale bene comune sub 12 a confine sul fronte est, con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termosifoni in ghisa verniciata. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 14 unità abitativa del piano primo; l'impianto elettrico con dorsale autonoma è collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato. L'unità è dotata di videocitofono.
locale cantina	30,81	22,72		0,25	8	
soffitta h >150	7,00			0,25	2	
soggiorno pranzo cucina disimpegno notte bagno camera nord (1) camera sud (2)			49,61 10,50 6,20 8,20 20,85 18,5			
						L'unità sub 15 è priva di abitabilità ed è oggetto di procedura di sanatoria (partica 1986/785 ) per cambio di destinazione in abitazione e realizzazione di locale cantina etc ai sensi della legge 47/85 e s.m.i. con documentazione pronta al ritiro ma ancora in deposito presso agli uffici tecnici comunali .
						<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta occupato al figlio degli esecutati ed in uso agli stessi in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice



3.1 Unita' sub.15 (ex sub 8)	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
						<b>Nota :</b> Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esegutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene , si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.
totale superficie commerciale ragguagliata					102 mq	coefficiente di piano preventivo , pari a circa 0,80 per accesso al bene dal piano corte sub 10 livello S2 senza ascensore

Coefficienti di differenziazione e di merito appartamento sub 15 ex sub 8

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano piano 4° da corte sub 10	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	0,8	0,95	1	0,95	0,95	1	1	0,9	<b>0,94</b>



3.2 Unita' sub 14 (ex sub 7)	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
Abitazione piano 1 <sup>a</sup> rialzato . altezza interna 300 cm	182,43	165,25	154,30	1	(1) x (4) 182	<p>Unità abitativa sub 14 sita al piano primo comprende oltre alla superficie abitativa vera e propria anche delle aree esterne porticate ( lato nord ed ovest) e un balcone in aggetto sul fronte sud. L'accesso all'unità abitativa è dal vano scala bene comune sub 11. Confina a est con scala bene comune sub11, e prospetto ed affaccio su corte esclusiva sub 16 verso altra proprietà ; a nord con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia; a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1 verso altra proprietà. L'unità allo stato attuale ha anche un accesso diretto da un vano ascensore con apertura della porta direttamente al suo interno che sarà escluso funzionalmente dalla presente perizia. (nota 1)</p> <p>L'Unità abitativa è composta da: un disimpegno ingresso ,un locale pluriuso/ripostiglio con affaccio su balcone in aggetto prospiciente via Portogallo (prospetto sud), un servizio igienico giorno con anti-bagno, una cucina abitabile con affaccio su loggiato porticato fronte nord prospiciente via Italia , una zona soggiorno pranzo anch'essa con affaccio sempre su loggiato fronte nord prospiciente via Italia, un disimpegno notte nel quale si aprono : tre camere da letto (di cui due con affaccio sul loggiato fronte nord ed ovest e una su balcone in aggetto lato sud) un locale bagno con affaccio su loggiato lato ovest. Le finiture interne complessive anche se datate come tipologia costruttiva , sono di buona fattura e curate nei particolari . La zona giorno è pavimentata con lastre levigate in opera di granito rosso ( ad eccezione del locale pluriuso/ripostiglio e cucina che sono pavimentate con piastrelle di monocottura ) ; la zona notte è completamente pavimentata con parquet di noce nazionale a listelli montati a formare piastrelle quadrate 25x25 circa per la zona disimpegno e a spina di pesce per le camere. I bagni notte e giorno , hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica per una altezza superiore a 2,80 mt.I corpi bagno giorno e notte anche se in buono stato d'uso , hanno una manifattura datata nel tempo (anni 80) . Le murature di compartimentazione dei vari locali sono realizzate in laterizio intonacato con finitura in parte a stucco a spatola colorato per la zona giorno ed in parte rivestito con carta da parati (o tessuto) per la zona notte. le porte interne sono tutte di buona fattura in particolare il portoncino d'ingresso è realizzato con telaio in legno presumibilmente massello in essenza di noce a doppia anta con sopra-luce fisso con inserti in vetro , mentre le ante sono pannellate in legno massello di noce nazionale . Anche la porta di separazione tra giorno e notte è a doppia anta tipo all'inglese con inserti vetrati , telaio e struttura in legno massello di noce nazionale, mentre le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate in essenza di noce nazionale. All'interno del locale disimpegno zona notte è presente un armadio ad incasso con ante in legno impiallicciate sempre in noce nazionale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ; Esternamente la loggia è pavimentata in granito chiaro , mentre per la zona balcone in aggetto sul fronte sud è pavimentata con piastrelle di graniglia di cemento. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità ; l'impianto termico è a</p>
a-balconi	35,36			30% fino a 25 mq 10% per la quota eccede nte 25mq	9	
b- loggia /porticato coperto	116,02			0,35	41	
ingresso			15,60			
loc pluriuso/studio			9,40			
bagno giorno			5,50			
anti bagno			4,70			
soggiorno pranzo			36,50			
cucina			15,70			
disimpegno notte			12,40			
bagno notte			6,55			
camera (1)			13,35			
camera (2)			18,00			
camera (3)			16,60			





3.2 Unita' sub 14 (ex sub 7)	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
						collettore complanare sito internamente al locale soggiorno, con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termosifoni in ghisa verniciata. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 15 unità abitativa del piano sottotetto ubicato all'interno del locale caldaia sottotetto bene comune sub 11; l'impianto elettrico con dorsale autonoma è collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato; L'unità è dotata di videocitofono
						<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
						<b>Nota :</b> Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati, non facente parte della procedura di pignoramento, ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene, si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.  L'ascensore interno di servizio con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano, senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente e considerati gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso, pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresì la sala macchine che allo stato attuale è ubicata internamente al sub 16 (laboratorio) è non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà di pertinenza del sub 14.
totale superficie commerciale ragguagliata					<b>232 mq</b>	coefficiente di piano preventivo pari a circa 0,88 per accesso al bene dal piano corte sub 10 livello S2 senza ascensore

Coefficienti di differenziazione e di merito appartamento sub 14 ex sub 7

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano piano 3° da corte sub 10	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	0,88	1	1	1,05	0,95	1	1,05	0,9	<b>0,968</b>



3.3 Unita' sub 12 ex sub 5	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
Negozi piano terra-rialzato altezza interna 295 cm	157,56	144,78	143,76	1	(2)x(4) 145	Locale uso negozio sub 12 sito al piano terra rialzato di circa 95 cm rispetto al piano della corte su via italia . Non esistono sistemi di superamento delle barriere architettoniche del dislivello rialzato.
a-balcone	25,62			0,1	(1)x(4) 3	Confina a est con scala bene comune sub 11, e vano ascensore pertinenza sub 14 ; a nord con corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto ed affaccio su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con sub 13.
b-loggia -porticato coperto	44,6			0,25	11	Gli accessi principali si aprono sul fronte nord verso la corte su via Italia (1) e sono costituiti da due vetrine con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo con serrande metalliche in acciaio zincato non verniciato realizzate in parte con grate . Oltre agli accessi principali sul fronte nord ,l'unità è servita da un ingresso di servizio dal vano scala bene comune che lo collega al piano del livello S2 . L'unità allo stato attuale ha anche un accesso da un vano ascensore con apertura della porta direttamente al suo interno che sarà escluso funzionalmente dalla presente perizia e chiuso l'accesso.(2) Gli accessi sul fronte nord sono mitigati esternamente da un loggiato porticato di uso esclusivo pavimentato con piastrelle di granito chiaro levigato in opera. È presente sul fronte sud e parzialmente sul fronte est un balcone in aggetto con affaccio a sud su corte prospiciente via Portogallo e a est su corte prospiciente proprietà xxxi. La pavimentazione interna è in lastre di granito chiaro levigate in opera. <i>(la pavimentazione presenta una lesione di assestamento in prossimità delle pilastrature interne fino al blocco ascensore .)</i> L'unità è priva di locale bagno, allo stato attuale condivide un wc con il locale sub 13 laboratorio confinante sul fronte ovest. Le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tingeggiato bianco. Internamente il locale presenta due file di pilastri in c.a. Gli infissi esterni sul fronte sud e parzialmente sul fronte nord sono in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale nei pressi delle colonna montante proveniente dal piano S2, con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termoconvettori. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 16 locale laboratorio piano S1 (attualmente non allacciato a nessun contatore) e un termoconvettore in uso al sub 14 locale laboratorio confinante a ovest ; l'impianto elettrico con dorsale autonoma condivisa con il sub 14 è collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato sito al livello S1; l'impianto elettrico è condiviso con il sub 14.
						L'unità sub 12 è priva di agibilità
						<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice



3.3 Unita' sub 12 ex sub 5	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
						<p>Nota: Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati, non facente parte della procedura di pignoramento, ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene, si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.</p> <p>L' ascensore interno di servizio con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano, senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente e considerati gli interventi edili ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso, pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresì la sala macchine che allo stato attuale è ubicata internamente al sub 16 (laboratorio) è non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà di pertinenza del sub 14 abitazione piano primo.</p>
Totale superficie commerciale ragguagliata					<b>159 mq</b>	coefficiente di piano preventivo (forfettario) pari a 0,95 per mancanza di mezzi di superamento barriere architettoniche fronte nord rialzato

Coefficienti di differenziazione e di merito negozio sub 12 ex sub 5

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	0,95 forfettario	1	1	assenti	0,95	1	1	0,9	<b>0,865</b>



3.4 Unita' sub 13 ex sub 6	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
Laboratorio piano terra-rialzato altezza interna 295 cm	57,64	49,06	48,16	1	(1)x(4) 58	<p>Locale uso laboratorio artigianale sub 13, sito al piano terra-rialzato lato ovest del fabbricato; Il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto al piano della corte bene comune prospiciente via Italia. Non esistono sistemi di superamento delle barriere architettoniche del dislivello rialzato del piano di calpestio del locale laboratorio. Confina a est con locale negozio sub12, a nord con corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto ed affaccio su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune e altra proprietà. L'accesso è sito sul fronte nord verso la corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia (1) ed è costituito da una vetrina con telaio in alluminio anodizzato e serranda metallica in acciaio zincato non verniciata realizzata in parte a grata. L'ingresso sul fronte nord è mitigato da una porzione di portico uso esclusivo. È presente sul fronte sud e parzialmente sul fronte ovest un balcone in aggetto con affaccio a sud su corte bene comune prospiciente via Portogallo e a ovest su corte bene comune prospiciente altra proprietà. L'unità è composta da un locale a forma geometrica rettangolare con tre fronti esterni (nord-ovest-sud ) e un servizio igienico posto a est a confine con il locale negozio che con quest'ultimo lo condivide per mezzo di un disimpegno con doppia porta. Il rivestimento del bagno di scarsa fattura ha una altezza di circa 2 mt. la pavimentazione interna è in lastre di granito chiaro levigate in opera mentre quelle del locale servizio igienico sono in piastrelle di ceramica/monocottura. Le pareti di compartimentazione sono in laterizio per tre lati intonacate e tinteggiate bianco, ed una (lato in comune con il sub 13) in laterizio faccia a vista della stessa tipologia del parametro murario esterno del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità, gli infissi sul fronte ovest sono in legno con vetro camera ed avvolgibili in plastica</p> <p>L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale nei pressi delle colonna montante proveniente dal piano S2, con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termoconvettori. L'impianto termico è costituito da un unico termoconvettore allacciato all'impianto del negozio sub 12 che a sua volta condivide il generatore di calore con il sub 16 locale laboratorio piano S1 (attualmente non allacciato a nessun contatore) ; l'impianto elettrico è anch' esso condiviso con il sub 12 e collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato.</p>
a-balcone	9,8			0,1	1	
b-loggia -porticato coperto	19,56			0,3	6	
						L'unità sub 13 è priva di agibilità
						<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
						<b>Note :</b> Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 66/2011

<b>3.4</b> Unita' sub 13 ex sub 6	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta arrotondata al mq superiore o inferiore	(6) Descrizione sintetica
						bene , si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.
totale superficie ragguagliata					<b>65 mq</b>	coefficiente di piano preventivo ( forfettario) pari a 0,95 per mancanza di mezzi di superamento barriere architettoniche fronte nord rialzato

Coefficienti di differenziazione e di merito sub 13 ex sub 6 (piccolo Laboratorio assimilabile a negozio)

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	0,95 forfettario	1	Medio 0,95	0,95	0,95	1	1	1	<b>0,965</b>



3.5 Unita' sub 16 ex sub 3	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta (1) x (4) =	(6) Descrizione sintetica
Laboratorio piano livello S1 altezza interna 395 cm corte esterna esclusiva lato est	294,4  129	273,47	269,63	1  10%	294  12,9	<b>Laboratorio artigianale sub 16 sito al livello S1</b> corrispondente a quasi tutto il livello dell'area di sedime del piano ad esclusione del vano scala bene comune lato est. Il locale laboratorio ha una altezza interna di 395cm. Confina a est con scala bene comune e corte esclusiva prospiciente proprietà xxxxx, a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 11 prospiciente via Portogallo a nord con prospetto interrato e luci su corte bene comune sub 9 , a ovest con corte bene comune sub 9 livello S1 prospiciente altra proprietà. L'unità presenta due accessi uno a est con rampa carrabile a salire verso via Italia (1) e uno a ovest con rampa carrabile a scendere verso via Portogallo di uso esclusivo e un accesso di servizio interno dal vano scala bene comune sub 10 sul fronte est. L'unità allo stato attuale ha anche un accesso da un vano ascensore con apertura della porta direttamente al suo interno che sarà escluso funzionalmente dalla presente perizia. (2) Esternamente oltre ai percorsi carrabili, sono presenti due percorsi verticali pedonali costituiti da due scale in ferro site rispettivamente a ovest a salire verso la corte prospiciente via Italia e a est a scendere (uso esclusivo) verso la corte prospiciente via Portogallo. Sotto la scala in ferro lato ovest e su corte comune sub 9 sono ubicati i contatori gas . Il locale laboratorio ha forma regolare rettangolare, al suo interno sono ubicati dei locali uso ufficio e dei locali di servizio uso mostra e igienici divisi in maschi e femmina, oltre ad un locale ex sala macchine e quadri elettrici ascensore (lato est). I locali ufficio sono posti in prossimità dell'accesso sul fronte ovest e sono sopraelevati rispetto al piano di calpestio del locale produttivo di circa 65 cm . Non sono presenti all'interno sistemi di superamento del dislivello di quota laboratorio-uffici. Le compartimentazioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato bianco. Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con vetro singolo e graticcia metallica esterna di bassa qualità ; le porte interne dei locali di servizio sono in legno tamburato di scadente qualità, le porte esterne carrabili e pedonali sono in ferro verniciato. Sul prospetto fronte nord sono presenti delle luci poste tra all'intradosso del solaio del piano terra/rialzato (livello 1) e il piano della corte interna prospiciente via Italia , anch'esse in ferro verniciato di scarsa qualità. La pavimentazione del locale laboratorio è in piastrelle di graniglia di cemento levigate in opera ,mentre i locali uso uffici e servizi sono piastrellati con piastrelle in ceramica di scarsa qualità . I servizi igienici hanno pavimentazione rivestimenti di ceramica per una altezza di circa 2 mt. di scarsa qualità . Sono presenti in asse trasversale est/ovest all'interno del locale laboratorio due file pilastri in c.a. con trave in c.a calata di circa 40/50 cm. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani; l'impianto termico è di servizio solo ai locali uffici con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termoconvettori di vecchia fattura. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 12 (attualmente non allacciato a nessun contatore gas) ; Il quadro elettrico del laboratorio controlla la dorsale dell'ascensore ( servizio da escludere) la dorsale di alimentazione dei cancelli carrabili, la dorsale delle scale bene comune sub 10, le luci esterne etc. inoltre allo stesso impianto è allacciata l'alimentazione del locale caldaia, dell'autoclave, dei garage; l'impianto allo stato attuale è collegato all'unico contatore di energia regolarmente allacciato alla rete.

G.E.: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

-

Stimatore: arch. Marco Cicchinè.



<b>3.5</b> Unita' sub 16 ex sub 3	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Dpr 138/98 alleg. C tab A	(5) sup. corretta (1) x (4) =	(6) Descrizione sintetica
						<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
totale					304,9	Allo stato attuale all'interno del locale sono presenti attrezzature e macchine varie industriali e manovie di produzione
totale superficie ragguagliata					<b>305 mq</b>	<b>Note :</b> Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati, non facente parte della procedura di pignoramento, ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene, si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.  L'ascensore con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano, senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente. Inoltre considerati gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso, pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresì la sala macchine che allo stato attuale ubicata internamente al sub 16 è non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà pertinenza del sub 14.

Coefficienti di differenziazione e di merito Laboratorio sub 16 ex sub 3

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	1	1	0,90 media	1	0,95	1,05	0,9	0,9	<b>0,955</b>



<b>3.6</b> Unita' sub 17 derivata da frazionamento ex sub 4	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Descrizione sintetica
garage piano livello S2 altezza 330cm	24,85	21,97	20,79	Locale uso garage sub 17 non compartimentato per un lato, derivato da frazionamento del ex sub 4, con accesso carrabile costituito da serranda metallica avvolgibile di larghezza 260cm ed altezza di 300cm circa. L'accesso carrabile si apre su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo ; Confina a est con scala interna bene comune sub 10 e vano ascensore sub 14 ; a nord con prospetto interrato, a ovest con locale garage sub 18; a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo . La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia , le pareti di tamponamento e soffitto sono intonacate con finitura in renino bianco non tinteggiato .L'unità è priva di presa d'acqua e di riscaldamento. L'impianto elettrico è costituito da un punto luce collegato con l'impianto del laboratorio (sub 16).
totale superficie ragguagliata	25	25	21	<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

Coefficienti di differenziazione e di merito garage sub 17 derivato da frazionamento del ex sub 4

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	1	1	1	Assente non indispensabile	Assente non indispensabile	1	1	1	<b>0,980</b>





<b>3.6</b> Unita' sub 18 derivata da frazionamento ex sub 4	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Descrizione sintetica
garage piano livello S2 altezza 330cm	24,89	21,8	21,07	Locale uso garage sub 18 non compartimentato su due lati, derivato da frazionamento del ex sub 4, con accesso carrabile costituito da serranda metallica avvolgibile motorizzata di larghezza 260cm ed altezza di 300cm circa. L'accesso carrabile si apre su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo ; Confina a est con locale garage sub 17 ; a nord con prospetto interrato, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10; a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo . Il locale è attraversato da un collettore a vista di alimentazione dell' impianto termico dei locali uffici del sub 16 e del locale negozio sub 12 , proveniente dal locale caldaia oltre ad un collettore verticale di adduzione idrica ai piani superiori posto sul fronte nord in angolo confine con il sub 17. La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia , le pareti di tamponamento e soffitto sono intonacate con finitura in renino bianco non tinteggiato ..L'unità è priva di presa d'acqua e di riscaldamento. L'impianto elettrico è costituito da un punto luce e presa ( per serranda motorizzata) collegato con l'impianto del laboratorio (sub 16).
totale superficie ragguagliata	25	22	21	<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

Coefficienti di differenziazione e di merito garage sub 18 derivato da frazionamento del ex sub 4

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	1	1	1	Assente non indispensabile	Assente non indispensabile	1	1	1	<b>0,980</b>



<b>3.6</b> Unita' sub 19 derivata da frazionamento ex sub 4	(1) S.E.L. (mq)	(2) S.I.L. (mq)	(3) S.I.N. (mq)	(4) Descrizione sintetica
garage piano livello S2 altezza 330cm	25,29	22,24	21,13	Locale uso garage sub 19 non compartimentato su un lato verso il sub 18; derivato da frazionamento del ex sub 4, con accesso carrabile costituito da serranda metallica avvolgibile di larghezza 260cm ed altezza di 300cm circa. L'accesso carrabile si apre su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo ; Confina a est con locale garage sub 18 ;nord con prospetto interrato, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10;a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo . locale è attraversato da un collettore a vista di alimentazione dell' impianto termico dei locali uffici del sub 16 e locale negozio sub 12 , proveniente dal locale caldaia .La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia , le pareti di tamponamento e soffitto sono intonacate con finitura in renino bianco non tinteggiato .L'unità ha una presa acqua ed è privo di riscaldamento. Al suo interno a confina ovest con il locale caldaia e in angolo con la parete esterna è ubicato il contatore idrico comune a tutte le unità . L'impianto elettrico è costituito da un punto luce collegato con l'impianto del laboratorio (sub 16).
totale superficie ragguagliata	25	22	21	<b>stato di possesso:</b> Allo stato attuale l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
				<b>Nota:</b> all'interno del locale sub 19 , in angolo a confine tra la parete di separazione con il locale caldaia bene comune sub 10, e la muratura di tamponamento esterna, è ubicato il contatore di adduzione idrica, che dovrà essere in seguito spostato all'esterno con realizzazione di una nicchia chiusa sul lato interno da un muro di forati spessore sp 8 + doppio intonaco e all'esterno da sportello metallico zincato o pvc con oneri da ripartire tra tutti i beni oggetto di vendita.

Coefficienti di differenziazione e di merito garage sub 19 derivato da frazionamento del ex sub 4

2.1 Coeff di zona	2.2 vetustà	2.3 L. di piano	2.4 esposiz.	2.5 conserv.	2.6 s. igienici	2.7 riscaldam.	2.8 spazi comuni	2.9 Finiture	2.10 Infissi	totale
0,95	0,9	1	1	1	Assente non indispensabile	Assente non indispensabile	1	1	1	<b>0,980</b>



**TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI****tabella 4.1** Valore unitario dei beni detratto dalla Banca delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 2°sem. 2018

Comune di Monte Urano ubicazione: zona capoluogo e dintorni	(1)Valore mercato €/mq stato conservativo <b>normale minimo -max</b>	(2)Valore mercato €/mq stato conservativo <b>ottimo minimo max</b>	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda SIL= interna lorda SIN = interna netta
Abitazione a civile	800-1100	1150-1400	L
Abitazione di tipo economico	680-940	980-1200	L
Autorimesse	360 - 510		L
Negozi	1150	1400	L
Magazzini	570	720	L
laboratori	690	840	L

**Tabella 4.2** Valore unitario dei beni detratto dalla Banca delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 2°sem. 2018

Comune di Monte Urano ubicazione: zona extraurbana/agricola	(1)Valore mercato €/mq stato conservativo <b>normale minimo -max</b>	(2)Valore mercato €/mq stato conservativo <b>ottimo minimo max</b>	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
Abitazione a civile	600-900	900-1200	L
Abitazione di tipo economico	520-770	770-1000	L
Autorimesse	310	410	L
Negozi	780	980	L
Magazzini	395	495	L
laboratori			L

**Tabella 4.3** Valore unitario del bene libero mercato immobiliare zona extraurbana

Comune di Monte Urano ubicazione: zona extraurbana	(1)Valore minimo €/mq	(2)Valore massimo €/mq	Superficie di calcolo SEL = esterna lorda SIL= interna lorda SIN = interna netta
Abitazione a civile	850	1050	SEL
Abitazioni di tipo economico			
Autorimesse al piano strada	480	550	SEL
Negozi commerciali	900	1200	SIL
Piccoli Laboratori assimilabili a negozio	750		SEL
Laboratori artigianali con aree esterne pertinenziali cintate	350-380	400	SEL



<b>Tabella 5</b>		COMPUTO METRICO LAVORI	
<b>Codice A1</b>	Descrizione: <b>preventivo di spesa per lavori opere compartimentazione frazionamento locali garage livello S2</b> compresa iva 10 % per opere di manutenzione straordinaria inclusa		<b>€ 2497</b>
Formazione di muratura in forati alveolater o equivalenti dello spessore di cm 15 intonacato su entrambi le facce con intonaco a civile dello spessore non inferiore a 1,5 cm . Sono compresi tutti gli oneri per impalcati, tagli,trasporti , formazione di irrigidimenti strutturali con pilastri e cordoli in c.a per altezze superiori a 2,50mt e sup. superiore a 12mq. E quanto altro necessario a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (altezza 330cm) :		4,30x3,30=14,19 mq.x 80€/mq x2 =	2270
<b>Codice A2</b>	Descrizione : <b>preventivo di spesa realizzazione di un wc locale negozio piano terra rialzato</b> compresa iva 10 % per opere di manutenzione straordinaria inclusa		<b>€ 4283</b>
Demolizione porzione di pavimentazione per formazione impianti e trasporto a rifiuto materiali di risulta a corpo circa 2,38 mq			300
Murature di compartimentazione : Formazione di muratura in forati tipo alveolater o equivalenti dello spessore di cm 12 intonacato su entrambi le facce con intonaco a civile dello spessore non inferiore a 1,5 cm . Sono compresi tutti gli oneri per impalcati, tagli,trasporti , formazione di irrigidimenti strutturali con pilastri e cordoli in c.a per altezze superiori a 2,50mt e sup. superiore a 12mq. E quanto altro necessario a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (altezza 330cm) :		(2,6+1,7)x2,95=13,04 x 80 €/mq = .....	1043
opere edilizie			
massetto di sottofondo Per spessori fino a cm 8. circa 2,5 mq a corpo			90
fornitura e posa in opera di piastrelle in gres porcellanato o monocottura formato 20x20 ... circa 2.5 mq a corpo			200
opere edili varie per apertura e chiusura di eventuali tracce murarie..... a corpo			150
impianto idrico :			
allaccio idrico e di scarico per apparecchio igienico-sanitario; Lavabo, lavamani - diametro minimo della tubazione di scarico mm 40 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 16 + Vaso a cacciata - diametro minimo della tubazione di scarico mm 110. a corpo sanitari :			440
n. 1 lavabo disabili 65x50 circa in porcellana vetrificata installato su mensola a sbalzo compresi pilettame, sifoni etc.			240
n. 1 vaso igienico disabili in porcellana vetrifica di tipo sospeso , completo di staffe ed accessori vari			290
n.1 Portasciugamani a barra delle dimensioni di circa cm 60			25
accessori rubinetterie			
n 1 Gruppo mono foro per lavabo :Scarico con comando a pistone. a corpo			85
Ml 1. Maniglione orizzontale in resina (diametro cm 3,5). a corpo			80
n° 2 Porte interne in legno di Abete tamburate con rivestimento melaminico bianco			600
ad una anta, misure standard (dimensioni luce netta cm 75- 80-90 x 210) ..... montaggio e contro-telaio compreso			
Tinteggiatura con idropittura acrilica A due strati di idropittura acrilica pigmentata. (circa) m² 7,14 + Rivestimento plastico continuo, tipo rasato.. Spessore fino a mm 1,5 di rilievo massimo. ( circa m² 12,71)			350
<b>totale lavori e forniture</b>			<b>3893</b>
<b>Cod. A3</b>	Descrizione : <b>preventivo di spesa per compartimentazione muraria porte ascensore ai vari piani terra-rialzato e S1-</b> compresa iva 10 % per opere di manutenzione straordinaria inclusa		<b>€ 825</b>
compartimentazione muraria porta ascensore piano terra- rialzato e piano S1: Formazione di muratura in blocchi di argilla tipo alveolater o equivalenti dello spessore di cm 12 intonacato su una faccia con intonaco a civile dello spessore non inferiore a 1,5 cm . Sono compresi tutti gli oneri per impalcati, tagli,trasporti , formazione di irrigidimenti strutturali con pilastri e cordoli in c.a E quanto altro necessario a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (altezza 250cm) : (1,7x2,95+1,7*3,95)x64€/mq=			750
<b>cod A4</b>	descrizione <b>preventivo di spesa per spostamento blocco contatore idrico da interno garage ad esterno piano S2</b> compresa iva 10 % per opere di manutenzione straordinaria inclusa		<b>€ 850</b>
Lavori di spostamento contatore idrico da interno locale garage ad esterno parete di tamponatura su corte comune compreso oneri murari per formazione box contatore, sportello metallico di chiusura e quanto altro necessario a dare l'opera compiuta e funzionante			850
<b>Cod A5</b>	<b>Fornitura e installazione caldaia a condensazione per singola unità a corpo</b>		<b>1500</b>
<b>Cod A6</b>	<b>preventivo di spesa per adeguamento generale impianto elettrico</b> compresa iva 10% lavori di manutenzione straordinaria		<b>3685</b>
<b>Cod A6.1</b> Modifica ed adeguamento impianto elettrico condiviso per uso indipendente della linea scala est e locale caldaia bene comune sub 10 , apertura cancelli carrabili e luci esterne etc. comprese eventuali opere di assistenza muraria per aperture e chiusure tracce , realizzazione di dorsali in traccia o esterne su canaline, oneri per quadri ed allacci e quanto altro necessario a dare il lavoro finito .....a corpo			2500
<b>Cod A6. 2</b> Modifica ed adeguamento impianto elettrico condiviso per uso indipendente della linea luce locali autorimesse comprese eventuali opere di assistenza muraria per aperture e chiusure tracce , realizzazione di dorsali in traccia o esterne su canaline, oneri per quadri ed allacci e quanto altro necessario a dare il lavoro finito..... a corpo			850



<b>Cod A7</b>	<b>Oneri professionali complessivi</b>	
<b>A7.1</b>	pratica edilizia per regolarità urbanistica relativa alla realizzazione delle opere di compartimentazioni del locale autorimessa al piano S2 in tre nuove unità , così come previsto ai sub 18-19-20, gli oneri professionali comprendenti anche la direzione lavori etc, incluse le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa € 1000 x 4%=1040 x 22%=1269	<b>1269</b>
<b>A7.2</b>	pratica edilizia per regolarità urbanistica del locale negozio sub 16 ex sub 5 per la realizzazione di un locale wc al piano così come autorizzato dalla concessione n.108 del 24/8/87 comprendente anche direzione lavori , spese non documentate, iva e cassa , etc possono essere quantificati forfettariamente in circa € 1000 x 4%=1040 x 22%=1269	<b>1269</b>
<b>A7.3</b>	pratica edilizia SCIA agibilità delle unità sub 12-13 (negozio e laboratorio) ai sensi della legge regionale n. 8 del 18/04/2019 art.35 comma 2.3 comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa 400x0,04=416x22% =€ 507,52	<b>507</b>
<b>A7.4</b>	pratica edilizia SCIA agibilità delle unità sub 15 abitazione sottotetto a corredo della pratica di sanatoria legge 47/85 ai sensi della legge regionale n. 8 del 18/04/2019 art.35 comma 2.3 comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa 450x0,04=468x22% =€ 570,96	<b>571</b>
<b>A7.5</b>	pratica edilizia SCIA agibilità delle unità sub 17-18-19 locali garage derivati da frazionamento ai sensi della legge regionale n. 8 del 18/04/2019 art.35 comma 2.3 comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa 350x0,04=364x22% =€ 444,08	<b>440</b>
<b>A7.5</b>	redazione tabelle millesimali di proprietà comprendente anche le spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa 110x8=880+150=1030x4%=1071x22%=1307	<b>1307</b>
<b>A7.6</b>	costituzione di una servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1062 del cc, per destinazione del buon padre di famiglia , in caso di contestazione , gli oneri professionali incluse spese non documentate iva e cassa, possono essere quantificati forfettariamente in circa euro 7500,00	<b>7500</b>
<b>Cod A8</b>	<b>Linea gas</b>	
<b>A08.1</b>	Alimentazione linea gas per caldaia sub15 (appartamento piano primo ) tubo in rame diam 25mm dal contatore piano sottotetto fronteggiando il loggiato al piano primo fronte nord e est compresi oneri di allaccio gas cucina , assistenze murarie etc. circa 35,5 mt iva su lavori di manutenzione straordinaria 10% inclusa	<b>1015</b>
<b>A08.2</b>	Alimentazione linea gas per caldaia sub13 (negozio piano terra) tubo in rame diam 25mm dal contatore fronteggiando il loggiato al piano terra fronte nord , est e sud , compresi oneri di allaccio gas caldaia , assistenze murarie etc. circa 42,5 mt iva su lavori di manutenzione straordinaria 10% inclusa	<b>1215</b>
<b>Cod A9</b>	<b>Oneri per emissione di certificati di conformità</b>	
<b>Cod A9.1</b>	certificato di conformità termico idrico gas , ed elettrico unità sub 15 a corredo della pratica di sanatoria ai sensi della legge 47/85 iva inclusa 22%	<b>549</b>
<b>Cod A9.2</b>	certificato di conformità termico idrico gas , ed elettrico unità sub 12-13 inclusa iva 22%	<b>549</b>
<b>Cod A10</b>	<b>SANZIONI AMMINISTRATIVE</b> per realizzazione bagno locale negozio sub 13 ex sub 5 autorizzato e mai realizzato etc. si possono prevedere ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 , del d.p.r. 380/2001 e smi, oltre a eventuali oneri accessori diritti di segreteria e bolli etc a corpo max	<b>1000</b>
<b>SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE ANNUE</b>		
Per quanto attiene alle quote di gestione delle parti comuni da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà si precisa che : Non è stata mai fatta una valutazione generale di spesa specifica per la manutenzione ed uso delle parti comuni; Non risultano spese straordinarie deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Occorre precisare che la mancanza di tabelle millesimali di proprietà per la ripartizione delle spese sui beni comuni , è dovuta al fatto che tutti i beni hanno sempre costituito un uso esclusivo degli esegutati.		



**6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

6.1 Tabella di calcolo valore unità immobiliari a garage

descrizione	(1) Sup.comm. S.E.L. Mq arrotondata	(2) valore medio tab 4.2 OMI	(3) valore medio di di mercato tab 4.3	(4) valore medio (2)+(3)	(5) Coeff. di differenz.	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Garage sub.17	25	310 normale	515	<b>412,5</b>	0,98	10000
Garage sub.18	25	310 normale	515	<b>412,5</b>	0,98	10000
Garage sub.19	25	310 normale	515	<b>412,5</b>	0,98	10000

6.2 Tabella di calcolo valore unità immobiliari

descrizione	(1) Sup.commerciale ragguagliata	(2) valore medio tab 4.2 OMI	(3) valore medio di di mercato tab 4.3	(4) valore medio (2)+(3)	(5) Coeff. di differenz.	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Appartamento piano sottotetto sub.15	102	750 normale	950	<b>850</b>	0,94	81500
Appartamento piano primo sub.14	232	750 normale	950	<b>850</b>	0,97	191000
Negozi piano terra sub 12	159	780 normale	1050	<b>915</b>	0,865	126000
Piccolo Lab. assimilabile a negozio sub 13	65		750 normale	<b>750</b>	0,965	47000
Laboratorio artigianale sub16	305		390	<b>390</b>	0,955	113500
Totale complessivo valore di stima						<b>589.000,00</b> (diconsi euro cinquecentottantottomilacinquecento/00)

Valore di mercato rettificato degli immobili oggetto di stima in ottemperanza al DL 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, al valore dei beni sopra esposti si applica una riduzione del valore medio di mercato (Vm) pari a circa **15%** (quindicipercento) per assenza della garanzia per vizi del bene, pertanto il probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di vendita è quantificabile in :

$$589.000,00 - 15\% = 500.650,00\text{€}$$

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) di tutti i beni oggetto di vendita identificati al NCEU al foglio 14 part.IIIa 126 nuovi sub 12-13-14-15-16-17-18-19, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, è stimato complessivamente in euro **500.650,00 €** (diconsi euro cinquecentomilaseicentocinquanta./00.)

Gli oneri per adeguamenti ai fini della suddivisione in lotti del bene possono considerarsi pari a circa **11.742,00 €** (diconsi euro undicimilasettecentoquarantadue./00) che comprendono in particolare :

tab 5 cod A1	compartimentazione di locali garage	euro 2497
tab 5 cod A4	spostamento contatore idrico esterno fabbricato	euro 850
tab 5 cod A3	compartimentazione ascensore ai piani terra rialzato e S1	euro 825
tab 5 cod A6	adeguamento impianto elettrico	euro 3685
tab 5 cod A7.1	oneri professionali progetto compartizione garage	euro 1269
tab 5 cod A7.3	Scia agibilità sub 12-13	euro 507
tab 5 cod A7.4	Scia agibilità sub 15	euro 571
tab 5 cod A7.5	Scia agibilità sub 17-18-19	euro 440
tab 5 cod A9.1	certificato di conformità imp. Termici idrici gas ed elettrici sub 15	euro 549
tab 5 cod A9.2	certificato di conformità imp. Termici idrici gas ed elettrici sub 12-13	euro 549

pertanto il valore medio di mercato dei beni oggetto di stima può essere stimato complessivamente in euro :  
500.650,00 – 11.742 = 488.908,00 € che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**489.000,00 €** (diconsi euro quattrocentottantanovemila/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.

G.E.: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Stimatore: arch. Marco Cicchinè.

**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;

A seguito di autorizzazione del G.E. In data 28/5/2019 i nuovi identificativi catastali per aggiornamenti e frazionamenti sono : NCEU nel comune di MONTE URANO foglio n.14 particella 126 subalterni:

sub 9	bene comune non censibile T-S1		
sub 10	bene comune non censibile S2,S1-T		
sub 11	bene comune non censibile T-1-2		
sub 12 piano T	categoria C/1; classe 1; consistenza 158;	sup.cat. 168;	rendita catastale € 3361,93;
sub 13 piano T,	categoria C/3; classe 2; consistenza 53 ;	sup.cat 60 ;	rendita catastale € 188,87
sub 14 piani 1-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 8;	sup.cat 202;	rendita catastale € 537,12
sub 15 piano 2-S2	categoria A/2; classe 4; consistenza vani 5.5;	sup.cat 129;	rendita catastale € 369,27
sub 16 piano S1,	categoria C/3; classe 2; consistenza 269;	sup.cat. 311;	rendita catastale € 958,59
sub 17 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 18 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30
sub 19 piano S2	categoria C/6, classe 3; consistenza 21;	sup.cat. 25;	rendita catastale € 42,30

Premesso quanto già dichiarato in risposta ai quesiti precedenti , è possibile definire i seguenti LOTTI FUNZIONALI DI VENDITA così identificati :

**LOTTO 01****LOTTO 01**

- 1 con diritti di piena proprietà:  
Unità abitativa identificata con subalterno n 15 sita al piano secondo (sottotetto) con accesso da scala interna bene comune sub 11, comprende anche un locale cantina ad uso esclusivo sita la piano S2 con accesso da scala interna sub 10 ;
- 2 locale uso garage sub 18 (derivato da frazionamento ex sub 4) sito al piano livello S2 Confina al piano sottotetto , a est con bene comune sub 10 (vano scala e vano caldaia sottotetto); a ovest con prospetto ed affaccio su corte prospiciente altra proprietà, a nord con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo; Al piano S2 la cantina confina a est con prospetto prospiciente proprietà xxx, a sud con prospetto su corte sub 10 prospiciente via Portogallo a ovest con scala bene comune sub 10 a nord con prospetto interrato.; il locale garage sub 18 confina a est con locale garage sub 17 , a ovest con locale garage sub 19; a nord con prospetto interrato, a sud con corte sub 10 prospiciente via Portogallo.

*descrizione dei beni*

**Unità abitativa sub 15** sita al piano sottotetto comprendente anche l'uso esclusivo di un locale cantina sito al piano S2 ; Confina a est con scala e locale caldaia bene comune sub11, a nord con prospetto su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia; a sud con prospetto prospiciente corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con prospetto su corte esclusiva altra proprietà. L'accesso all'unità è dal vano scala bene comune sub 11; L'unità sub 15 ha accesso carrabile da via italia attraversando la part. 85 di proprietà degli esecutati ma non facente parte della procedura di pignoramento (1) l'unità abitativa è di tipo mansardato con copertura a padiglione a pianta rettangolare con due abbaini a doppia falda posti su ogni lato maggiore del padiglione e un abbaino ( sempre a doppia falda ) su ogni lato corto del padiglione.

Le altezze interne sono discontinue, in particolare i locali hanno altezze minime verso il lato di gronda di circa 130cm ed altezze medio/massime verso il colmo contro soffittato di circa 250cm .

L'unità è composta da un locale soggiorno a destra dell'ingresso, un locale pranzo in asse centrale e un locale uso cucina a sinistra dell'ingresso .

Dal vano centrale si accede ad una zona di disimpegno notte dove si aprono a destra e a sinistra due vani destinati a camera e frontalmente un locale servizi igienici con doccia. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura , le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato bianco e in parte nella zona giorno rivestite con doghe di legno pino. Anche il soffitto è in gran parte rivestito con doghe in legno di abete o pino a colore naturale e/o tinto bianco.



Nel locale soggiorno pranzo è presente un camino con rivestimento in pietra e legno e un piccolo forno rialzato con rivestimento in muratura faccia a vista. Le porte interne sono in legno tamburato impiallicciato di noce tanganica di bassa qualità, la porta di separazione della zona notte-giorno è realizzata con struttura in legno massello di noce nazionale con inserti a vetro .

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani;; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale bene comune sub 12 a confine sul fronte est, con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termosifoni in ghisa verniciata. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 14 unità abitativa del piano primo; l'impianto elettrico con dorsale autonoma è collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato. L'unità è dotata di videocitofono.

Il locale cantina è sita piano S2 ed è allo stato grezzo . Le pareti di compartimentazione sono in c.a in parte tamponate con contro parete in blocchetti di laterizio. Confina a est con prospetto su altra proprietàxxx, a sud con prospetto e luce su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo , a nord con prospetto interrato, a ovest con scala bene comune sub 10.la cantina ha un punto luce collegato con l'impianto elettrico del locale laboratorio sub 16. non esistono adduzioni idriche.

L'unità abitativa sub 15 è priva di abitabilità ed è oggetto di procedura di sanatoria (pratica 1986/785 ) per cambio di destinazione in abitazione e realizzazione di locale cantina etc ai sensi della legge 47/85 e s.m.i. con documentazione pronta al ritiro ma ancora in deposito presso agli uffici tecnici comunali .

**stato di possesso:**

Allo stato attuale l'abitazione sub 15 risulta occupato dal figlio degli esecutati ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice.

Non esistono per l'immobile atti registrati di affitto ne antecedenti ne postumi alla data di pignoramento

**Locale uso garage sub 18** non compartimentato su due lati, di altezza di 330 cm, derivato da frazionamento del ex sub 4, con accesso carrabile costituito da serranda metallica avvolgibile motorizzata di larghezza 260cm ed altezza di 300cm circa. L'accesso carrabile si apre su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo ; Confina a est con locale garage sub 17 ;a nord con prospetto interrato, a ovest con locale garage sub 19; a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo .

Il locale è attraversato da un collettore a vista di alimentazione dell' impianto termico dei locali uffici del sub 16 e del locale negozio sub 12 , proveniente dal locale caldaia oltre ad un collettore verticale di adduzione idrica ai piani superiori posto sul fronte nord in angolo confine con il sub 17.

La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia , le pareti di tamponamento e soffitto sono intonacate con finitura in renino bianco non tinteggiato ..L'unità è priva di presa d'acqua e di riscaldamento.

L'impianto elettrico è costituito da un punto luce e presa ( per serranda motorizzata) collegato con l'impianto del laboratorio (sub 16).

**stato di possesso:**

Allo stato attuale il garage sub 18 risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

**nota (1)**

Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene sub 14, si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.





tabella consistenza lotto 01

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. (mq) commercial e	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA ragguagliato (4+5)
Abitazione sub.15 Piano 2^ locale cantina soffitta-sgombero h > 150cm	102	81500	12225	69275	A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A7.4 : 1 = 571 A9.1 : 1 = 549	67705
garage sub 18. Piano livello S2 330cm	25	10000	1500	8500	A1 : 3 = 832 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A6.2 : 3 = 312 A7.1 : 3 = 423 A7.5 : 3 = 146	6337
totali		91500	13725	77775	3733	74042 <b>€ 74.000,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 1** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, è stimato complessivamente in

**74.000,00 €**

(diconsi euro settantaquattromila/00.)



## LOTTO 02

- LOTTO 02** con diritti di piena proprietà :
- 1 Unità abitativa identificata con subalterno 14 sita al piano primo con accesso da scala interna bene comune sub 11 ;
- 2 locale uso garage identificato con sub 17. (derivato da frazionamento) ,sito al piano livello S2

Confina al piano primo a est con scala bene comune sub 11 e parzialmente con prospetto e affaccio su corte prospiciente proprietà xxxxi, a ovest con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1, prospiciente altra proprietà, a nord con prospetto e affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo; al piano S2, il locale uso autorimessa sub 17 confina a est con scala bene comune sub 10, a ovest con locale garage sub 18 a nord con prospetto interrato; a sud con corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo, a est con scala bene comune sub 10.

### *descrizione dei beni*

**Unità abitativa sub 14** sita al piano primo comprende oltre alla superficie abitativa vera e propria anche delle aree esterne porticate ( lato nord ed ovest) e un balcone in aggetto sul fronte sud. L'accesso all'unità abitativa è dal vano scala bene comune sub 11. Confina a est con scala bene comune sub 11, e prospetto ed affaccio su corte esclusiva sub 16 verso altra proprietà ; a nord con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia (1); a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1 verso altra proprietà. L'unità allo stato attuale ha anche un accesso diretto da un vano ascensore con apertura della porta direttamente al suo interno che sarà escluso funzionalmente dalla presente perizia. (2)

L'Unità abitativa di altezza utile di 295 cm è composta da: un disimpegno ingresso ,un locale pluriuso/ripostiglio con affaccio su balcone in aggetto prospiciente via Portogallo (prospetto sud), un servizio igienico giorno con anti-bagno, una cucina abitabile con affaccio su loggiato porticato fronte nord prospiciente via Italia , una zona soggiorno pranzo anch'essa con affaccio sempre su loggiato fronte nord prospiciente via Italia, un disimpegno notte nel quale si aprono : tre camere da letto (di cui due con affaccio sul loggiato fronte nord ed ovest e una su balcone in aggetto lato sud) un locale bagno con affaccio su loggiato lato ovest. Le finiture interne complessive anche se datate come tipologia costruttiva , sono di buona fattura e curate nei particolari . La zona giorno è pavimentata con lastre levigate in opera di granito rosso ( ad eccezione del locale pluriuso/ripostiglio e cucina che sono pavimentate con piastrelle di monocottura ) ; la zona notte è completamente pavimentata con parquet di noce nazionale a listelli montati a formare piastrelle quadrate 25x25 circa per la zona disimpegno e a spina di pesce per le camere. I bagni notte e giorno , hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica per una altezza superiore a 2,80 mt. I corpi bagno giorno e notte anche se in buono stato d'uso , hanno una manifattura datata nel tempo (anni 80) . Le murature di compartimentazione dei vari locali sono realizzate in laterizio intonacato con finitura in parte a stucco a spatola colorato per la zona giorno ed in parte rivestito con carta da parati (o tessuto) per la zona notte. le porte interne sono tutte di buona fattura in particolare il portoncino d'ingresso è realizzato con telaio in legno presumibilmente massello in essenza di noce a doppia anta con sopra-luce fisso con inserti in vetro , mentre le ante sono pannellate in legno massello di noce nazionale .

Anche la porta di separazione tra giorno e notte è a doppia anta tipo all'inglese con inserti vetrati , telaio e struttura in legno massello di noce nazionale, mentre le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate in essenza di noce nazionale. All'interno del locale disimpegno zona notte è presente un armadio ad incasso con ante in legno impiallicciate sempre in noce nazionale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ; Esternamente la loggia è pavimentata in granito chiaro , mentre per la zona balcone in aggetto sul fronte sud è pavimentata con piastrelle di graniglia di cemento. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità ; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale soggiorno, con fluido termovettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termosifoni in ghisa verniciata. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 15 unità abitativa del piano sottotetto ubicato all'interno del locale caldaia sottotetto bene comune sub 11; l'impianto elettrico con dorsale autonoma è collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato; L'unità è dotata di videocitofono



**stato di possesso:**

Allo stato attuale l'abitazione sub 14 risulta occupata ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

**Locale uso garage sub 17** non compartimentato su un lato, di altezza di 330 cm, derivato da frazionamento del ex sub 4, con accesso carrabile costituito da serranda metallica avvolgibile di larghezza 260cm ed altezza di 300cm circa. L'accesso carrabile si apre su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo ; Confina a est con scala interna bene comune sub 10 e vano ascensore sub 14 ;a nord con prospetto interrato, a ovest con locale garage sub 18; a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia , le pareti di tamponamento e soffitto sono intonacate con finitura in renino bianco non tinteggiato .L'unità è priva di presa d'acqua e di riscaldamento. L'impianto elettrico è costituito da un punto luce collegato con l'impianto del laboratorio (sub 16).

**stato di possesso:**

Allo stato il garage sub 17 risulta occupata ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

## nota (1)

Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene sub 15, si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.

## nota (2)

L' ascensore con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano , senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente. Inoltre considerati gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso ,pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresì la sala macchine è allo stato attuale ubicata internamente al sub 16 e quindi non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà di pertinenza del presente sub 14.

tabella consistenza lotto 02

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. commerciale (mq)	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)-(4)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA ragguagliato (4+5)
Abitazione sub.15 piano 1^ 295cm	232	191000	28650	162350	A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344	161900
garage sub. 17 Piano livello S2 330cm	25	10000	1500	8500	A1 : 3 = 832 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A6.2 : 3 = 312 A7.1 :3 = 423 A7.5 :3 = 146	6337
totali		201000	30150	170850	2613	168237 <b>€ 168.500,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 2** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene , è stimato complessivamente in*

**168.500,00 €**

(diconsi euro centosessantottomilacinquecento /00.)



## LOTTO 03

**LOTTO 03**

- con diritti di piena proprietà:
- 1 locale commerciale uso negozio identificato con subalterno n 12 .sito al piano terra/rialzato comprendente in uso esclusivo anche una porzione di porticato esterno prospiciente la corte comune sub 9 su via Italia.
- 2 locale uso laboratorio identificato con subalterno n13 sito al piano terra-rialzato comprendente in uso esclusivo anche una porzione di porticato esterno prospiciente la corte comune sub 9 su via Italia.
- 3 Locale uso garage identificato con sub 19 (derivato da frazionamento ex sub 4) ,sito al piano livello S2

Confina al piano terra-rialzato a nord con corte bene comune sub 9 ; a est con scala bene comune sub 10, a ovest con prospetto e affaccio su porzione di corte bene comune sub 9 al piano livello S1 prospiciente altra proprietà, a sud con prospetto e affaccio su porzione di corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

Il locale uso autorimessa sub 19 confina: a est con locale garage sub 18.; a nord con prospetto interrato; a sud con corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10.

**Locale uso negozio sub 12** sito al piano terra rialzato di circa 95 cm rispetto al piano della corte su via italia . Non esistono sistemi di superamento delle barriere architettoniche del dislivello rialzato. L'altezza interna è di 295 cm. Confina a est con scala bene comune sub 11, e vano ascensore pertinenza sub 14 ; a nord con corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto ed affaccio su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con sub 13. Gli accessi principali si aprono sul fronte nord verso la corte su via Italia (1) e sono costituiti da due vetrine con telaio in alluminio anodizzato e vetro singolo con serrande metalliche in acciaio zincato non verniciato realizzate in parte con grate . Oltre agli accessi principali sul fronte nord ,l'unità è servita da un ingresso di servizio dal vano scala bene comune che lo collega al piano del livello S2 . L'unità allo stato attuale ha anche un accesso da un vano ascensore con apertura della porta direttamente al suo interno che sarà escluso funzionalmente dalla presente perizia e chiuso l'accesso.(2) Gli accessi sul fronte nord sono mitigati esternamente da un loggiato porticato di uso esclusivo pavimentato con piastrelle di granito chiaro levigato in opera.

È presente sul fronte sud e parzialmente sul fronte est un balcone in aggetto con affaccio a sud su corte prospiciente via Portogallo e a est su corte prospiciente proprietà xxx

La pavimentazione interna è in lastre di granito chiaro levigate in opera. *(la pavimentazione presenta una lesione di assestamento in prossimità delle pilastrate interne fino al blocco ascensore .)* L'unità è priva di locale bagno, allo stato attuale condivide un wc con il locale sub 13 laboratorio confinante sul fronte ovest.

Le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato bianco. Internamente il locale presenta due file di pilastri in c.a. Gli infissi esterni sul fronte sud e parzialmente sul fronte nord sono in legno con vetro camera ed avvolgibili in pvc.

L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale nei pressi delle colonna montante proveniente dal piano S2, con fluido termovettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termoconvettori. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 16 locale laboratorio piano S1 (attualmente non allacciato a nessun contatore) e un termoconvettore in uso al sub 14 locale laboratorio confinante a ovest ; l'impianto elettrico con dorsale autonoma condivisa con il sub 14 è collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato sito al livello S1; l'impianto elettrico è condiviso con il sub 13. il locale negozio sub 12 è privo di agibilità

**stato di possesso:**

Allo stato attuale il negozio sub 12 risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice



**Locale uso laboratorio artigianale sub 13**, sito al piano terra rialzato lato ovest del fabbricato; Il locale è rialzato di circa 95 cm rispetto al piano della corte bene comune prospiciente via Italia. Non esistono sistemi di superamento delle barriere architettoniche del dislivello rialzato del piano di calpestio del locale laboratorio. L'altezza interna è di 295 cm. Confina a est con locale negozio sub 12, a nord con corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto ed affaccio su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo; a ovest con prospetto ed affaccio su corte bene comune e altra proprietà. L'accesso è sito sul fronte nord verso la corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia (1) ed è costituito da una vetrina con telaio in alluminio anodizzato e serranda metallica in acciaio zincato non verniciato realizzata in parte a grata. L'ingresso sul fronte nord è mitigato da una porzione di portico uso esclusivo. È presente sul fronte sud e parzialmente sul fronte ovest un balcone in aggetto con affaccio a sud su corte bene comune prospiciente via Portogallo e a ovest su corte bene comune prospiciente altra proprietà. L'unità è composta da un locale a forma geometrica rettangolare con tre fronti esterni (nord-ovest-sud ) e un servizio igienico posto a est a confine con il locale negozio che con quest'ultimo lo condivide per mezzo di un disimpegno con doppia porta. Il rivestimento del bagno di scarsa fattura ha una altezza di circa 2 mt. la pavimentazione interna è in lastre di granito chiaro levigate in opera mentre quelle del locale servizio igienico sono in piastrelle di ceramica/monocottura. Le pareti di compartimentazione sono in laterizio per tre lati intonacate e tinteggiate bianco, ed una (lato in comune con il sub 13) in laterizio faccia a vista della stessa tipologia del parametro murario esterno del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa qualità, gli infissi sul fronte ovest sono in legno con vetro camera ed avvolgibili in plastica. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani; l'impianto termico è a collettore complanare sito internamente al locale nei pressi delle colonna montante proveniente dal piano S2, con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termoconvettori. L'impianto termico è costituito da un unico termoconvettore allacciato all'impianto del negozio sub 12 che a sua volta condivide il generatore di calore con il sub 16 locale laboratorio piano S1 (attualmente non allacciato a nessun contatore) ; l'impianto elettrico è anch' esso condiviso con il sub 12 e collegato allo stato attuale ad un unico contatore di energia elettrica per tutte le unità del fabbricato. Il locale laboratorio sub 13 è privo di agibilità

**stato di possesso:**

Allo stato attuale il laboratorio sub 13 risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

**Locale uso garage sub 19** non compartimentato su un lato verso il sub 18; derivato da frazionamento del ex sub 4, con accesso carrabile costituito da serranda metallica avvolgibile di larghezza 260cm ed altezza di 300cm circa. L'accesso carrabile si apre su corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo ; Confina a est con locale garage sub 18 ; nord con prospetto interrato, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10; a sud con corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo . locale è attraversato da un collettore a vista di alimentazione dell' impianto termico dei locali uffici del sub 16 e locale negozio sub 12 , proveniente dal locale caldaia .La pavimentazione interna è in piastrelle di graniglia , le pareti di tamponamento e soffitto sono intonacate con finitura in renino bianco non tinteggiato .L'unità ha una presa acqua ed è privo di riscaldamento. Al suo interno a confina ovest con il locale caldaia e in angolo con la parete esterna è ubicato il contatore idrico comune a tutte le unità . L'impianto elettrico è costituito da un punto luce collegato con l'impianto del laboratorio (sub 16).

**stato di possesso:**

Allo stato attuale il garage sub 19 risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

nota (1)

Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene , si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.

Nota (2)

L' ascensore con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano , senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente. Inoltre considerati gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso , pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresì la sala macchine è allo stato attuale ubicata internamente al sub 16 e quindi non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà di pertinenza dell'abitazione sub 14.



Tabella consistenza lotto 03

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. commerciale (mq)	(2) valore commerciale	(3) <i>legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%</i>	(4) differenza (2)-(3)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA ragguagliato (4)-(5)
Negozio sub.12 piano terra-rialzato 295 cm	159	126000	18900	107100	A3 : 2= 412 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A7.3 : 2 = 254 A9.2 : 2 = 275	105709
Laboratorio sub 13 piano terra-rialzato 295 cm	65	47000	7050	39950	A3 : 2= 412 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A7.3 : 2 = 254 A9.2 : 2 = 275	38559
garage sub 19 livello S2 330 cm	25	10000	1500	8500	A1 : 3 = 832 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A6.2 : 3 = 312 A7.1 : 3 = 423 A7.5 : 3 = 146	6337
		183000	27450	155550	4945	150605 <b>€ 150.500,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 3** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, è stimato complessivamente in*

**150.500,00 €**

*(diconsi euro centocinquamilacinquecento./00.)*



## LOTTO 04

**LOTTO 04** con diritti di piena proprietà :

1 locale laboratorio artigianale-produttivo, identificato con subalterno 16 sito al livello S1 comprendente anche una corte esclusiva lato est , per accesso a corte comune prospiciente via Italia  
 Il lotto confina a nord con prospetto su interrato e parte con prospetto senza affaccio (luci) su corte bene sub 9 , a est con scala bene comune sub 10 e ascensore sub 14 , corte esclusiva prospiciente proprietà xxx, a ovest su corte bene comune sub 9 al piano livello S1 prospiciente altra proprietà, a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

**Laboratorio artigianale sub 16 sito al livello S1** corrispondente a quasi tutto il livello dell'area di sedime del piano ad esclusione del vano scala bene comune lato est.

Il locale laboratorio ha una altezza interna di 395cm. Confina a est con scala bene comune e corte esclusiva prospiciente proprietà xxx, a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 11 prospiciente via Portogallo a nord con prospetto interrato e luci su corte bene comune sub 9 , a ovest con corte bene comune sub 9 livello S1 prospiciente altra proprietà. L'unità presenta due accessi uno a est con rampa carrabile bene esclusivo a salire verso via Italia (1) e uno a ovest con rampa carrabile bene comune a scendere verso via Portogallo di uso e un accesso di servizio interno dal vano scala bene comune sub 10 sul fronte est. L'unità allo stato attuale ha anche un accesso da un vano ascensore con apertura della porta direttamente al suo interno che sarà escluso funzionalmente dalla presente perizia. (2) Esternamente oltre ai percorsi carrabili, sono presenti due percorsi verticali pedonali costituiti da due scale in ferro site rispettivamente a ovest a salire verso la corte prospiciente via Italia e a est a scendere (uso esclusivo) verso la corte prospiciente via Portogallo. Sotto la scala in ferro lato ovest e su corte comune sub 9 sono ubicati i contatori gas . Il locale laboratorio ha forma regolare rettangolare, al suo interno sono ubicati dei locali uso ufficio e dei locali di servizio uso mostra e igienici divisi in maschi e femmina, oltre ad un locale ex sala macchine e quadri elettrici ascensore (lato est). I locali ufficio sono posti in prossimità dell'accesso sul fronte ovest e sono sopraelevati rispetto al piano di calpestio del locale produttivo di circa 65 cm . Non sono presenti all'interno sistemi di superamento del dislivello di quota laboratorio-uffici. Le compartimentazioni interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato bianco. Gli infissi esterni sono in ferro verniciato con vetro singolo e graticcia metallica esterna di bassa qualità ; le porte interne dei locali di servizio sono in legno tamburato di scadente qualità, le porte esterne carrabili e pedonali sono in ferro verniciato. Sul prospetto fronte nord sono presenti delle luci poste tra all'intradosso del solaio del piano terra/rialzato (livello 1) e il piano della corte interna prospiciente via Italia , anch'esse in ferro verniciato di scarsa qualità. La pavimentazione del locale laboratorio è in piastrelle di graniglia di cemento levigate in opera ,mentre i locali uso uffici e servizi sono piastrellati con piastrelle in ceramica di scarsa qualità . I servizi igienici hanno pavimentazione rivestimenti di ceramica per una altezza di circa 2 mt. di scarsa qualità . Sono presenti in asse trasversale est/ovest all'interno del locale laboratorio due file pilastri in c.a. con trave in c.a calata di circa 40/50 cm. L'impianto idrico è collegato ad unico contatore per tutte le unità presenti nel fabbricato; L'impianto autoclave è unico per tutte le unità dei piani; l'impianto termico è di servizio solo ai locali uffici con fluido termoconvettore acqua calda ed elementi radianti costituiti da termoconvettori di vecchia fattura. L'impianto termico condivide il generatore di calore con il sub 12 (attualmente non allacciato a nessun contatore gas) ; Il quadro elettrico del laboratorio controlla la dorsale dell'ascensore ( servizio da escludere) la dorsale di alimentazione dei cancelli carrabili, la dorsale delle scale bene comune sub 10, le luci esterne etc. inoltre allo stesso impianto è allacciata l'alimentazione del locale caldaia, dell'autoclave, dei garage; l'impianto allo stato attuale è collegato all'unico contatore di energia regolarmente allacciato alla rete.

**stato di possesso:**

Allo stato attuale il laboratorio sub 16 risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

nota (1)

Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene , si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.



nota (2)

L' ascensore con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano , senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente. Inoltre considerati gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso ,pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresì la sala macchine è allo stato attuale ubicata internamente al sub 16 e quindi non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà di pertinenza dell'abitazione sub 14.

*Tabella consistenza lotto 04*

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. commerciale (mq)	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA arrotondato (4)-(5)
Laboratorio sub.16 piano livello S1 (H=330cm)	305	113500	17025	96475	A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344	96025
		113500	17025	96475	450	95025 <b>€ 96.000,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 4** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene , è stimato complessivamente in euro*

**96.000,00 €**

*(diconsi euro novantaseimila./00.)*





**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 alleghi 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;

Da accertamento fatto il giorno 4 e 6 giugno 2019 presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Fermo, risultano registrati a nome dell' esecutato xxxx un contratto di locazione aziendale con il quale dava in affitto la propria ditta "dato oscurato. Il contratto è registrato con rep. 221271 - 31850 del 23/3/2011 serie IT 1122 , ha la durata di nove anni a partire dal 15/3/2011 e scadenza il 14/3/2020 e rinnovabile tacitamente ogni anno salvo disdetta al canone di euro 2400,00 annui.

Alla data del sopralluogo non risultano registrati atti di disdetta dell'affitto , ma da visura camerale in data 12/12/2018 la ditta individuale dato oscurato, risulta cancellata a partire dal 12/12/2018 dal registro delle imprese. **ALLEGATO 11**

*quadro riassuntivo dello stato di Possesso*

subalterno	stato d'uso / livello di piano	Stato locativo e di possesso
Sub 15 ex sub 8	Abitazione piano sottotetto	l'immobile risulta occupato dal figlio ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 14 es sub7	Abitazione piano terra -rialzato	l'immobile risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 12 ex sub 5	Negozi piano terra-rialzato	l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 13 ex sub 6	Laboratorio piano terra-rialzato	l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 16 ex sub 3	Laboratorio piano livello S1	l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 17 ex sub 4	Locale uso garage piano livello S2	l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 18 ex sub 4	Locale uso garage piano livello S2	l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice
Sub 19 ex sub 4	Locale uso garage piano livello S2	l'immobile risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

In risposta al quesito " 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. " sulla base della visura effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 20/05/2019, è stato rilevato che non risultano a carico dei beni oggetto di stima (salvo quanto meglio specificato al quesito n.8 ) la sussistenza di censo, livello o uso civico e la proprietà dei beni è completamente a carico degli esecutati e il diritto è derivato da atti di acquisto lotto edilizio 126-85 regolarmente registrati.



**SPESE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE ANNUE**

Per quanto attiene alle quote di gestione delle parti comuni da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà si precisa che:- Non è stata mai fatta una valutazione generale di spesa specifica per la manutenzione ed uso delle parti comuni; - Non risultano spese straordinarie deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. - è mancante la tabella millesimale di proprietà per la ripartizione delle spese sui beni comuni , in quanto i beni oggetto di pignoramento hanno sempre costituito beni in uso esclusivo degli esecutati.

**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 2.a - 2.b**

**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

**Descrizione generale fabbricato**

Immobili siti nel comune di Monte Urano facenti parte di un fabbricato *di tipo* misto: residenziale ,commerciale e artigianale , realizzato tra il 1976 ed il 1978/80, con sviluppo su 5 livelli fuori terra tra due viabilità urbane , via Italia e via Portogallo , con dislivello di circa 6 mt.. Tutti i livelli ( T-1-2-S1- S2) sono serviti allo stato attuale da una scala interna e da un ascensore (escluso il piano 2 sottotetto) che per le caratteristiche tecniche e funzionali è da intendersi interdetto all'uso (2). Gli accessi carrabili sono su via Portogallo e via Italia, in particolare quello su via Italia attraversa una particella di proprietà degli esecutati non facente parte della procedura di vendita (1) Il fabbricato è realizzato con struttura portante a telaio con pilastri in c.a. in opera e solai in latero cemento , la tamponatura è costituita da muratura a cassero con paramento esterno a faccia a vista in blocchetti di laterizio. Gli infissi esterni sono differenziati in base alle destinazioni d'uso, e sono di varie tipologie. La copertura è a padiglione a base rettangolare con due abbaini per ogni falda maggiore (asse nord/ovest sud/est), mentre sulle falde minori è presente un solo abbaino per falda , il manto di copertura è realizzato con tegol-coppo in laterizio. La corte esterna si sviluppa su tre terrazzamenti, un primo livello prospiciente via Italia a quota +95 cm dal piano della corte esterna, un il secondo livello intermedio S1, con dislivello di circa – 280cm e un terzo livello S2 , con dislivello di circa – 660cm prospiciente via Portogallo. La corte prospiciente via Italia è destinata in parte a verde e in parte a parcheggio ed aree di manovra (1) mentre la corte con accesso su via Portogallo è costituita prevalentemente da aree carrabili e di manovra .Tutte le aree carrabili di manovra e parcheggio sono pavimentate con blocchetti di cemento autobloccanti. Non esistono raccordi carrabili diretti tra i livelli piano strada su via Italia e piano strada su via Portogallo , ma solo percorsi pedonali con uso sia di scale esterne in ferro. Al livello S2 su via Portogallo sono presenti due cancelli di tipo carrabile con apertura scorrevole e uno di tipo pedonale a doppia anta con tettoia in c.a. posto in asse prospiciente il vano scala bene comune lato est. La corte al livello S1 e S2 , risulta completamente cintata con recinzione in ferro verniciata e muretto in c.a. , mentre quella prospiciente su via Italia presenta solo una limitazione costituita da frattina con interposta rete metallica di altezza di circa 60 cm e non sono presenti ne cancelli pedonali ne carrabili. (1) Sulla corte esterna bene comune lato sud/ovest al livello del piano produttivo sub 16 ( livello S1) è presente un accessorio con struttura in ferro e copertura (ad unica falda) in pvc , ad uso deposito di circa 24 mq, appoggiato strutturalmente al muro di contenimento del dislivello tra la corte prospiciente via Italia e la corte ovest livello S1, non risultante ne agli atti comunali ne su elaborati catastali. Il manufatto costituisce ai sensi della della circolare del Ministro dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918 un accessorio a servizio dell'attività produttiva rientrate nella fattispecie degli interventi di manutenzione ordinaria ( REC comune di Monte Urano art. 8 comma 5) e pertanto deve essere considerato come un bene strumentale dell'attività produttiva artigianale e non un bene immobile. Esternamente il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in particolare, ordinaria per quanto riguarda la gestione del verde, la gestione delle pavimentazioni carrabili costituite in autobloccanti di cemento, che presentano invasione di erbe infestanti etc, la gestione delle verniciature delle ringhiere e cancelli in ferro che presentano esfoliazione della verniciatura oltre ad esfoliazioni della tinteggiatura dei parapetti dei balconi e dei muretti di contenimento dei percorsi carrabili di raccordo della corte sub 9 livello s1 lato ovest e corte sub 10 prospiciente via Portogallo per eccesso di assorbimento di umidità , e straordinaria per interventi sui pilastri del loggiato al piano terra e primo e strutture in c.a. A vista , che presentano delle fessurazioni dovute presumibilmente ad ossidazione dei ferri di armatura e carbonatazione del calcestruzzo.



**Localizzazione del bene** La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è un'area periferica urbanizzata sita a circa 2,5 km dal centro cittadino (dove sono presenti i servizi pubblici istituzionali ) e a circa 3 km dalla zona Campiglione strada Fermana-Faleriense che è caratterizzata dalla presenza di infrastrutture importanti di commercio e di servizi pubblici e privati (scuole ,sportelli bancari ,farmacia, centro commerciale etc.) La zona è caratterizzata da un crocevia periferico sub urbano circoscritto da aree agricole composto oltre che da via Italia anche da via Polonia e via Ungheria etc. , dove sono presenti edifici pluri piano con caratteristiche d'uso misto abitativo, commerciale , produttivo etc., edificati in maggior parte durante gli anni 70. Gli edifici soprattutto quelli prospicienti la parte est di via Italia e quelli prospicienti via Portogallo , sono caratterizzati dalla presenza di corti esterne usate come aree di manovra soprattutto a servizio delle unità produttive - commerciali , mentre le unità residenziali hanno in prevalenza parcheggi chiusi (garage) ; inoltre sono caratterizzati dall'essere edifici costruiti su piu livelli di piano e strutturalmente costituiti da edifici intelaiati in c.a con tamponature esterne a cassero e finiture superficiali o in laterizio forato a faccia a vista o intonacate. Esistono anche nella zona , soprattutto nel crocevia di via Polonia edifici pluripiano costruiti con struttura portante in muratura e finitura esterna ad intonaco tinteggiato.

nota (1)

Frontalmente alla corte sub 9 prospiciente via Italia lato nord, è presente un frustolo di terreno identificato con particella n. 85 di proprietà degli esecutati , non facente parte della procedura di pignoramento , ma sul quale insiste l'unico accesso carrabile dalla viabilità pubblica via Italia. Con la vendita del bene , si potrebbe attuare la costituzione di una servitù a favore del fondo dominante "per destinazione del padre di famiglia" art. 1062 cc. senza procedura giudiziaria salvo opposizioni.

Nota (2)

L' ascensore con apertura delle porte di accesso direttamente all'interno delle varie unità di piano , senza aree di compartimentazione per un uso indipendente, è funzionalmente interferente. Inoltre considerati gli interventi edilizi ed impiantistici necessari a renderlo funzionalmente autonomo risulterebbe economicamente svantaggioso ,pertanto se ne esclude il servizio e ogni valutazione di merito nella presente perizia di stima. Altresi la sala macchine è allo stato attuale ubicata internamente al sub 16 e quindi non accessibile autonomamente senza interferire con la stessa unità. Ai fini della proprietà il vano ascensore con esclusione della sala macchine sarà di pertinenza dell'abitazione sub 14.

## LOTTO 1

### **Diritti di piena proprietà su :**

1 Unità abitativa identificata con foglio 14; part.126; sub 15 p. 2-S2 ;categoria A/2; classe 4;vani 5,5; sup.cat 129; rendita catastale € 369,27; sita al piano secondo (sottotetto) con accesso da scala interna bene comune sub 11 prospiciente corte comune sub 9, comprende anche un locale cantina ad uso esclusivo sita la piano S2 con accesso da scala interna sub 10 ;

2 locale uso garage identificato con foglio 14; part.126; sub 18 piano S2 ; categoria C/6; classe 3; consistenza 21 ; sup.cat. 25; rendita catastale € 42,3 sito al piano livello S2 con accesso su corte bene comune prospiciente via Portogallo.

Confina al piano sottotetto ,a est con bene comune sub 10 (vano scala e vano caldaia sottotetto); a ovest con prospetto ed affaccio su corte prospiciente altra proprietà, a nord con prospetto e affaccio su corte interclusa bene comune sub 9 prospiciente via Italia , a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

Al piano S2 la cantina confina a est con prospetto prospiciente proprietà xxxx a sud con prospetto su corte sub 10 prospiciente via Portogallo a ovest con scala bene comune sub 10 a nord con prospetto interrato.;

*il locale garage sub 18 confina a est con locale garage sub 17 , a ovest con locale garage sub 19; a nord con prospetto interrato, a sud con corte sub 10 prospiciente via Portogallo.*

(L'unità abitativa del piano sottotetto è oggetto di procedura di sanatoria (partica 1986/785 ) ai sensi della legge 47/85 per cambio di destinazione in abitazione e realizzazione di locale cantina , ai sensi della legge 47/85 e s.m.i. con documentazione pronta al ritiro ma ancora in deposito presso agli uffici tecnici comunali . L'unità abitativa è priva di autorizzazione di agibilità )

### **stato di possesso sub 15:**

Allo stato attuale l'abitazione sottotetto risulta occupata dal figlio degli esecutati ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice; non esistono atti registrati di affitto ne antecedenti ne postumi alla data di pignoramento.

### **stato di possesso sub 18:**

Allo stato attuale il locale risulta occupato ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice



tabella consistenza lotto 01

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. (mq) commerciale	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA ragguagliato (4+5)
Abitazione sub.15 Piano 2^ locale cantina soffitta-sgombero h > 150cm	102	81500	12225	69275	A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A7.4 : 1 = 571 A9.1 : 1 = 549	67705
garage sub 18. Piano livello S2 330cm	25	10000	1500	8500	A1 : 3 = 832 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A6.2 : 3 = 312 A7.1 : 3 = 423 A7.5 : 3 = 146	6337
totali		91500	13725	77775	3733	74042 <b>€ 74.000,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 1** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, è stimato complessivamente in*

**74.000,00 €**

(diconsi euro settantaquattromila/00.)



**LOTTO 2****Diritti di piena proprietà su :**

1 Unità abitativa identificata con foglio 14; part.126; sub 14 p.1-S2; categoria A/2; classe 4; vani 8 ; sup.cat. 202; rendita catastale € 537,12 ; con accesso da scala interna bene comune sub 11 prospiciente corte comune sub 9;

2 locale uso garage identificato con foglio 14; part.126; sub 17; piano S2 ;categoria C/6; classe 3; consistenza 21 ; sup.cat. 25; rendita catastale € 42,3 ; non compartimentato ,sito al piano livello S2 con accesso su corte bene comune prospiciente via Portogallo

Confina al piano primo a est con scala bene comune sub 11 e parzialmente con prospetto e affaccio su corte prospiciente proprietà xxx a ovest con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 livello S1, prospiciente altra proprietà, a nord con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 9 prospiciente via Italia ; a sud con prospetto e affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

al piano S2 il locale uso autorimessa sub 17 confina a est con scala bene comune sub 10, a ovest con locale garage sub 18 a nord con prospetto interrato; a sud con corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo,

**stato di possesso sub 14 e 17:**

Allo stato attuale i beni risultano occupati ed in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice.

## tabella consistenza lotto 02

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. commerciale (mq)	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)-(4)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA ragguagliato (4+5)
Abitazione sub.15 piano 1 <sup>^</sup> 295cm	232	191000	28650	162350	A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344	161900
garage sub. 17 Piano livello S2 330cm	25	10000	1500	8500	A1 : 3 = 832 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A6.2 : 3 = 312 A7.1 : 3 = 423 A7.5 : 3 = 146	6337
totali		201000	30150	170850	2613	168237 <b>€ 168.500,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 2** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene , è stimato complessivamente in

**168.500,00 €**

(diconsi euro centosessantottomilacinquecento /00.)



**LOTTO 3****Diritti di piena proprietà su :**

1 locale commerciale uso negozio identificato con foglio 14; part.126; sub 12; p.T; categoria C/1; classe 1, consistenza 158; sup.cat. 168; ;rendita catastale € 3361,93; sito al piano terra/rialzato comprendente in uso esclusivo anche una porzione di porticato esterno sul fronte nord, con accesso da corte esterna bene comune prospiciente via Italia;

2 locale uso laboratorio identificato con foglio 14; part.126;sub 13;piano T; categoria C/3;classe 2; consistenza 53; sup.cat. 60; rendita catastale € 228,07; sito al piano terra-rialzato comprendente in uso esclusivo anche una porzione di porticato sul fronte nord con accesso da corte bene comune prospiciente via Italia

3 Locale uso garage non compartimentato ; identificato con foglio 14; part.126; sub 19;piano S2; categoria C/6; classe 3; consistenza 21 ; sup.cat. 25; rendita catastale € 42,3 ; sito al piano livello S2 con accesso da corte bene comune prospiciente via Portogallo.

Confina al piano terra-rialzato a nord con corte bene comune sub 9 ; a est con scala bene comune sub 10, a ovest con prospetto e affaccio su porzione di corte bene comune sub 9 al piano livello S1 prospiciente altra proprietà, a sud con prospetto e affaccio su porzione di corte comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

Il locale uso autorimessa sub 19 confina: a est con locale garage sub 18.; a nord con prospetto interrato; a sud con corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo, a ovest con locale caldaia bene comune sub 10.

**stato di possesso sub 12 ,13 e 19:**

Allo stato attuale i beni risultano in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

Tabella consistenza lotto 03

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. commerciale (mq)	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA raggugliato (4)-(5)
Negozi sub.12 piano terra-rialzato 295 cm	159	126000	18900	107100	A3 : 2= 412 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A7.3 : 2 = 254 A9.2 : 2 = 275	105709
Laboratorio sub 13 piano terra-rialzato 295 cm	65	47000	7050	39950	A3 : 2= 412 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A7.3 : 2 = 254 A9.2 : 2 = 275	38559
garage sub 19 livello S2 330 cm	25	10000	1500	8500	A1 : 3 = 832 A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344 A6.2 : 3 = 312 A7.1 : 3 = 423 A7.5 : 3 = 146	6337
		183000	27450	155550	4945	150605 <b>€ 150.500,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del LOTTO 3 comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene , è stimato complessivamente in*

**150.500,00 €***(diconsi euro centocinquamilacinquecento./00.)*

**LOTTO 4****Diritti di piena proprietà su :**

1 locale laboratorio artigianale-produttivo, identificato con foglio 14; part.126 ;sub 16; piano S1;categoria C/3; classe 2; consistenza 269; sup.cat. 311; rendita catastale € 876,63 ;sito al livello S1, comprendente anche una corte esclusiva lato est per accesso a corte comune prospiciente via Italia.

Il lotto confina a nord con prospetto su interrato e parte con prospetto senza affaccio (luci) su corte bene sub 9 , a est con scala bene comune sub 10 e ascensore sub 14 , corte esclusiva prospiciente proprietà xxx a ovest su corte bene comune sub 9 al piano livello S1 prospiciente altra proprietà, a sud con prospetto ed affaccio su corte bene comune sub 10 prospiciente via Portogallo;

**stato di possesso sub 16:**

Allo stato attuale il bene risulta in uso agli esecutati in virtù di una indennità di occupazione valida fino alla vendita del bene autorizzata dal giudice

**Tabella consistenza lotto 04**

Unita' subalterno livello di piano altezza utile	(1) sup. commerciale (mq)	(2) valore commerciale	(3) legge 6 agosto 2015 n. 132, -15%	(4) differenza (2)-(3)	(5) oneri di spesa per adeguamento funzionale	(6) VALORE DI VENDITA arrotondato (4)-(5)
Laboratorio sub.16 piano livello S1 (H=330cm)	305	113500	17025	96475	A4 : 8 = 106 A6.1 : 8 = 344	96025
		112500	17025	96475	450	96025 <b>€ 96.000,00</b>

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

*Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni oggettive e soprattutto in riferimento allo scopo della stima, il valore medio di mercato (Vm) del **LOTTO 4** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene , è stimato complessivamente in euro*

**96.000,00 €***(diconsi euro novantaseimila/00.)*

**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 5**

**QUESITO 16**

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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 1**

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

**ELENCO ALLEGATI:**

1	Check list
2.a	Rilievo fotografico
2.b	Rilievo planimetrie stato attuale
3	Documentazione Catastale e Foglio riassuntivo degli identificativi catastali
4_1	Atti autorizzativi
4_2	Atti autorizzativi
5	Perizia di stima in formato privacy
6	Certificato di matrimonio
7	Certificato storico di residenza degli occupanti
8	Planimetria frazionamento locali garage (sub 17-18-19)
9	Tabella "A" coefficienti di omogenizzazione
10	Tabella "B" coefficienti di merito
11	Contratto di affitto aziendale e visura camerale di cancellazione ditta
12	Stralcio Dpr 138/98 allegato C

Fermo, li 13.06.2019

Il Perito estimatore  
Arch. Marco Cicchinè.


