

Geom. Giammatteo Poeta
Via Possenti,2 63023Fermo (FM)
tel./fax 0734-229987 Cellulare 338-9664418
codice fiscale PTO GMT 63H09 D542B
partita IVA 01174200442
E-mail g.poeta@libero.it

TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illustrissimo Signor G.E.

Esecuzione Immobiliare n°9/99R.G.
Promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI

Il Perito
Geom. Giammatteo Poeta

TRIBUNALE DI FERMO
SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni

Esecuzione Immobiliare n°9/99R.G.E.

Promossa da

████████████████████
████████████████████

Contro

████████████████

Oggetto: Relazione per la stima del bene immobile pignorato agli esecutati.

L'illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni , ha nominato il sottoscritto Geom. Poeta Giammatteo, con studio professionale a Fermo, in via Possenti,2, n°493 del collegio dei Geometri di Fermo, perito per provvedere alla stima del compendio pignorato nel procedimento in epigrafe indicato.

Il Signor Giudice, al sottoscritto Geom. Giammatteo Poeta, in qualità di nominato perito, effettuato il giuramento di rito, ha conferito incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti.

Il sottoscritto è stato dal Signor Giudice autorizzato ad estrarre copia degli atti della procedura, ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, ad utilizzare collaboratori per la trasposizione della relazione e degli allegati su supporto informatico e a servirsi del mezzo proprio per i necessari spostamenti.

I QUESITO

“Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni)”.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano, via Luigi Petroselli.°1, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 238:

- sub 2, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita catastale Euro 662.36,
- sub 3, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita catastale Euro 801.80
- sub 4, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale Euro 347.06,
- sub 5, piano S1 categoria C/6 classe 6 mq. 212 rendita catastale Euro 448.90
- sub.6 piano S1 categoria C/2 classe 1 mq. 165 rendita catastale Euro 215.30
- sub.1 beni comuni non censibili di pertinenza delle suindicate unità immobiliari

I diritti spettanti ai debitori sono pari a 3/4 di piena proprietà a XXXXXXXXXX

La titolarità è stata i acquisita a seguito di

1. n° 565 Reg. Part. Del 9 febbraio 1977-Atto di compravendita a rogito del dottor Lorenzo Ciuccarelli in data 3 febbraio 1977, di rep. 15.634
2. n° 2076 Reg. Part. Del 20 maggio 1986 -Atto di compravendita a rogito del notaio Acquaticci in data 20 Aprile 1986 di Rep. 8737

II QUESITO

“Identificazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni)”.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano Via Petroselli ,1

Il fabbricato risulta distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 238:

- sub 2, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita catastale Euro 662.36,
- sub 3, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita catastale Euro 801.80
- sub 4, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale Euro 347.06,
- sub 5, piano S1 categoria C/6 classe 6 mq. 212 rendita catastale Euro 448.90
- sub.6 piano S1 categoria C/2 classe 1 mq. 165 rendita catastale Euro 215.30
- sub.1 beni comuni non censibili di pertinenza delle suindicate unità immobiliari(vano scale,aree scoperte, ecc.)

Nel piano S1 (sottostrada) oltre al vano garage (categoria C/6) sono ricavati un vano centrale termica/autoclave ed il vano ingresso-scala , nonché un vano ad uso cucina/rustico con relativo servizio igienico(categoria A/2 abbinato con la mansarda successivamente descritta), e un vano ad uso magazzino categoria C/2 I locali al piano T (terra), catastalmente di categoria A/2, classe 4 vani 9,5, sono utilizzati come vani abitativi.

Il piano 1° (Primo), catastalmente di categoria A/2, classe 4, vani 11.5, sono utilizzati come vani abitativi

Il piano 2° (Secondo), catastalmente A/2 classe 1 vani 8 (abbinato con porzione piano terra ad uso cucina/rustico e servizi precedentemente descritto).

GRADO DI FINITURA

-unità abitative Piano terra, primo e secondo:

il grado di finitura interno è buono con pavimenti in monocottura nella parte giorno e legno sulla parte notte ,i bagni sono piastrellati e pavimentati con piastrelle in ceramica ,le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati,le porte interne sono in legno i balconi , terrazzi , lastricati e porticati sono pavimentati in cotto, le ringhiere dei balconi sono realizzate in ferro e tinteggiate .

Gli infissi interni sono in legno e legno-vetro; gli infissi esterni sono in legno e vetro con sportelloni in legno esterni; il portoncino di ingresso al piano terra è in legno e vetro.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia; l'impianto di riscaldamento, a gas-metano , è costituito da corpi scaldanti in ghisa con rete di distribuzione sottotraccia con tubazioni in rame.

-vano ad uso garage piano S1:

il grado di finitura interno è buono per la sua destinazione, con pavimenti in monocottura , le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile , le porte interne sono in legno

-vano ad uso cucina/rustico piano S1:

il grado di finitura è buono per la sua destinazione, con pavimenti in monocottura,le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati, il wc è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica le porte interne sono in legno.

-vano ad uso deposito/magazzino piano S1:

risulta essere grezzo ,privo di pavimentazione con il solo battuto di cemento ,le pareti non sono intonacate

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature perimetrali in laterizio a faccia vista, nella maggior parte, e in piccola parte in laterizio intonacato.

Tutte le parti dell'edificio, sia interne che esterne sono in buono stato di conservazione, solamente i frontalini di qualche balcone necessitano di manutenzione come i canali di gronda .

L'immobile al piano seminterrato ha una superficie coperta totale lorda pari a circa mq 545.00 (metri quadrati cinquecentoquarantacinque/00); il piano terra a una superficie coperta totale lorda pari a mq. 231.00 (metri quadrati duecentotrentuno/00) portico mq. circa 77,00 balconi mq.22 circa 265 di lastricato il piano primo a una superficie coperta totale lorda pari a circa mq 286,00 (metri quadrati duecentottantasei/00) balconi mq. 80) il piano secondo a una superficie coperta totale lorda pari a circa mq. 104,00 circa

Il lotto di terreno comprendente l'immobile confina su tutti i lati con viabilità pubblica

III QUESITO

“Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili, come risultanti dal pignoramento eseguito, e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità”.

L'esame degli atti di pignoramento e delle certificazioni notarili (ai sensi dell'art. 567 comma secondo c.p.c.) presenti in atti, redatta dal notaio dott. Albino Farina , relativamente al bene pignorato, mostra che nella trascrizione del pignoramento risulta attribuita a tutte le unità immobiliari suddescritte la natura “A/8” (villa) tale natura non trova riscontro documentale dalle visure la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione.,

IV QUESITO

“Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi”.

Il sopralluogo tenutosi presso l’immobile oggetto di indagine e l’esame della documentazione richiesta (planimetrie catastali) non hanno evidenziato difformità di corrispondenza.

V QUESITO

“Elenco analitico delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull’immobile”.

Dai certificati notarili presenti in atti, redatti dal dott. Albino Farina , nonché dall’allegato aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto in data 05/02/2009, risulta che il bene oggetto di pignoramento, fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano, via Petroselli n.°1, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 238:

- sub 2, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita catastale Euro 662.36,
- sub 3, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita catastale Euro 801.80
- sub 4, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale Euro 347.06,
- sub 5, piano S1 categoria C/6 classe 6 mq. 212 rendita catastale Euro 448.90
- sub.6 piano S1 categoria C/2 classe 1 mq. 165 rendita catastale Euro 215.30

sub.1 beni comuni non censibili di pertinenza delle suindicate unità immobiliari-
è gravato dalle seguenti formalità iscritte e trascritte presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Fermo.

1. **ipoteca volontaria** iscritta in data 24/06/1997 al n.°514 r. p. per £640.000.000
(seicentoquarantamilioni)corrispondente a €.330.532,42 a favore della [REDACTED]
[REDACTED],derivante
dall'atto di mutuo ai rogiti del notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in
data 20/06/1997 di rep. N° 96.286/9.074, contro [REDACTED]
[REDACTED],per i diritti di rispettiva titolarità pari a 3/4 e ad ¼.
Annotata di modifica di contratto di mutuo in data 27/09/2006 al n° 1602r.p.

2. **Decreto di sequestro conservativo n° 1658 Reg. Part. Del 16/04/1998**,
emesso dal Giudice delegato del tribunale di Fermo in data 10 aprile 1998 di
rep. N° 68 a favore [REDACTED] con sede a Servigliano .
Grava tra gli altri gli immobili in oggetto.
3. **Verbale di pignoramento immobiliare -ufficiale Giudiziario di Femo**,
trascritto presso l'Ufficio del territorio di Ascoli Piceno -Sezione distaccata di
Fermo , in data 4 dicembre 2002 al n° 6424 del registro Particolare.

VI QUESITO

“Elenco analitico e completo dei comproprietari esistenti su tutti gli immobili
interessati al pignoramento, con l’indicazione anche di quelli
eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati”.

I comproprietari dell’immobile interessato al pignorato sono:

1. [REDACTED] per 3/4 di piena
proprietà;

VII QUESITO

“Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali”.

Dai certificati notarili presenti in atti, redatti dai notai dott. Albino Farina , nonché dall'allegato aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto, risulta che sull'immobile interessato dal pignoramento, alla data del 05/02/2009, non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

VIII QUESITO

“Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso”.

Dai certificati notarili presenti in atti, redatti dai notai , dott. Albino Farina , nonché dalle allegare visure, risulta quanto segue.

A data anteriore al ventennio l'immobile con l'erigendo edificio descritto al foglio 3 con la particella 238 apparteneva ai [REDACTED] i quali hanno venduto ai [REDACTED] che hanno acquistato in parti uguali -n° 565 Reg. Part. Del 9 febbraio 1977-Atto di compravendita a rogito del dottor Lorenzo Ciuccarelli in data 3 febbraio 1977, di rep. 15.634 - il terreno sovracitato con sovrastante edificio in corso di costruzione e pertanto non ancora denunciato della superficie catastale di circa mq. 4050 . In tale sede le parti si sono date atto che la superficie reale del terreno era di mq. 3.750 circa, poiché non risultava inserita in mappa l'occupazione della

differenza avvenuta per l'allargamento delle sedi stradali-seppur non precisato nel titolo il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto era quello della comunione dei beni.

I [REDACTED] i quali hanno venduto al [REDACTED] [REDACTED] che ha acquistato in regime di separazione dei beni, i diritti di comproprietà loro spettanti ,pari ad un $\frac{1}{2}$ del fabbricato allo stato grezzo insistente sull'area di cui sopra -n° 2076 Reg. Part. Del 20 maggio 1986 -Atto di compravendita a rogito del notaio Acquaticci in data 20 Aprile 1986 di Rep. 8737.

Pertanto la proprietà dell'intero immobile è così distinta:

[REDACTED] proprietario di $\frac{3}{4}$ dell'intero immobile

[REDACTED] proprietaria di $\frac{1}{4}$ dell'intero immobile

IX QUESITO

“Produzione di certificazione dell’Ufficio competente per l’individuazione dell’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l’acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non può accettare informale comunicazione circa le difficoltà di reperire presso il comune interessato detta documentazione”.

Dall’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica in data 23 Gennaio 2009, a firma del Responsabile del Servizio (Ufficio Tecnico del Comune di Servigliano) ing. Gianni Del Bianco, relativo all’area in cui ricade il bene immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue.

- ❖ Strumento Urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.A.I, P.T.C. e P.P.A.R. adottato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.°25 del 26 aprile 2004, conforme alle direttive di cui alle Delibera di Consiglio Provinciale n.°29 del 30 gennaio 2006, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.°9 del 24 marzo 2006 e pubblicata sul BUR n.°40 del 20 aprile 2006;
- ❖ Destinazione urbanistica: zona “B1”- Zone di completamento, parte fasce stradali soggette a progetto unitario. In tali zone si applicano le disposizioni delle N.T.A.vigenti.

Fatti salvi tutti i vincoli e gli ambiti di tutela da questi determinati con particolare riferimento a quelli del P.P.A.R, P.A.I., P.T.C. Ed eventuali interpretazioni degli elaborati grafici ai sensi dell'art.83 delle N.T.A.

Dalla dichiarazione del Responsabile del Servizio ing. Gianni Del Bianco, in data del 23 gennaio 2009, si ha che “Per il benenon risulta la presenza di particolari vincoli oltre a quelli annotati.”

X QUESITO

“Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell’esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n°47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell’elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso”.

Il sottoscritto ha acquisito presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Servigliano la seguente documentazione, tutta allegata alla presente relazione di consulenza tecnica.

❖ Certificato di Destinazione Urbanistica, in data 23 Gennaio 2009 a firma del Responsabile del Servizio ing. Gianni Del Bianco, con allegato estratto delle Norme Tecniche di Attuazione;

1. abitabilità rilasciata dal Comune di Servigliano in data 21 dicembre 1989 limitatamente al piano primo dell'abitazione in Via Petroselli
2. Copia richiesta abitabilità del 26 novembre 1992 con la quale [REDACTED] chiedevano l'abitabilità del piano terra. Piano seminterrato e del piano secondo
3. Copia verbale unità sanitaria locale n° 21 -Fermo-autorizzazione abitabilità
4. Copia Collaudo statico dell'intero edificio

5. abitabilità rilasciata dal Comune di Servigliano in data 28 dicembre 1992 inerente il piano seminterrato , il piano terra. Il piano secondo.
6. Cronostoria rilasciata dal Comune di Servigliano per oneri di urbanizzazione
7. Sono state visionate nonché richiamate nei certificati di agibilità e di richiesta di agibilità le seguenti concessioni edilizie:
n°45 del 13/12/1973 rilasciata ai [REDACTED]
successiva voltura in data 25/07/1977 a nome dei [REDACTED]
[REDACTED]
varianti n°31/82 del 28/10/83 -n° 6 del 05/06/87 e concessione in sanatoria n°14 del 20/11/1992

Come già affermato nel corso della presente relazione, dal sopralluogo effettuato durante l'attività svolta risulta che l'immobile è conforme alla documentazione presente in atti.

XI QUESITO

“Indicazione dello stato dell'immobile: libero / occupato, nonché estratto dell'ultimo bilancio condominiale da cui si possa verificare la posizione debitoria/creditoria e quantificare la quota ordinaria spettante; indicazione di spese straordinarie già deliberate”.

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento è risultato occupato nella piena disponibilità dei comproprietari [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per quanto riguarda il piano terra ed il piano seminterrato,
il piano primo è risultato occupato [REDACTED]
[REDACTED]

il piano secondo è risultato occupato dai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Una piccola porzione(mq. 40 circa) del piano seminterrato locale ad uso magazzino è occupato dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

XII QUESITO

“Se occupato: a) documentazione del contratto eventualmente esistente avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, con indicazione della eventuale data di registrazione, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio, l’esistenza di un eventuale giudizio in corso per il rilascio, nonché l’ammontare del canone e le eventuali rendite; b) l’eventuale esistenza di provvedimento di assegnazione dell’abitazione al coniuge”.

Esiste un contratto di comodato a favore di [REDACTED]
registrato presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in data 09/08/1999
Modello 69 Serie 2 Numero 269.

XIII QUESITO

“Accertamento - con acquisizione della relativa documentazione – della
esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed
ivi compresi i vincoli derivanti da contratti ed incidenti sulla attitudine
edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri,
di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché
l’eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando
quali di essi resteranno a carico dell’acquirente e quali saranno
cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.

Sulla base di quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in data
24 luglio 2006, si ha che sull’ immobile oggetto di pignoramento:

1. non esiste alcun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero e non risultano
agli atti vincoli di inalienabilità, di indivisibilità, né alcun diritto demaniale o
di usi civici;

Dalla dichiarazione del Responsabile del Servizio ing. Gianni Del Bianco, in data
del 23 gennaio 2009, si ha che:

“Per il bene non risulta la presenza di particolari vincoli oltre a quelli annotati.”

XIV QUESITO

“Descrizione dettagliata dei beni pignorati individuati in uno o più lotti
per l’espletamento delle vendite (Bando d’asta) (tenendo comunque
presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all’art. 575 c.p.c.)
se di proprietà del solo debitore, senza suddividere l’immobile principale
dalle sue pertinenze (garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.)”.

L'immobile pignorato ha consistenza e caratteristiche tali da poter essere venduto in un unico lotto, a meno di non effettuare lavori edilizi per la divisione del vano garages, e del vano magazzino, o di lasciarli comuni alle unità abitative dei piani superiori .

LOTTO UNICO

Piena Proprietà pari a 3/4 di fabbricato sito in Comune di Servigliano Via Petroselli n.°1, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 238:

- sub 2, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita catastale Euro 662.36,
 - sub 3, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita catastale Euro 801.80
 - sub 4, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale Euro 347.06,
 - sub 5, piano S1 categoria C/6 classe 6 mq. 212 rendita catastale Euro 448.90
 - sub.6 piano S1 categoria C/2 classe 1 mq. 165 rendita catastale Euro 215.30
- sub.1 beni comuni non censibili di pertinenza delle suindicate unità immobiliari-

XV QUESITO

“Relativamente ai beni che risultano in comproprietà con persone non assoggettate all'esecuzione (comproprietari), descrizione della possibilità della separazione della quota in natura spettante al debitore (verifica della divisibilità del bene) e, in caso affermativo, redazione del relativo progetto di divisione”.

Il bene risulta in comproprietà con persone non assoggettate all'esecuzione, è possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore solamente realizzando delle opere edilizie che permettano di dividere il vano garage e il vano magazzino.

XVI QUESITO

“Indicazione analitica del valore degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell’intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato”.

Generalità

Per rispondere al quesito posto dall’Illustrissimo Signor Giudice, il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, tenendo conto della superficie commerciale (vendibile) dell’immobile, superficie valutata “all’uso di vendita in zona” cioè con applicazione di “adeguati coefficienti” per la valutazione delle diverse destinazioni delle superfici (vani chiusi, balconi, garage, etc).

La stima effettuata tiene quindi conto delle caratteristiche dell’immobile, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, della dotazione di servizi, del grado di completezza delle opere nonché della sua posizione ed ubicazione.

I prezzi degli immobili per il Comune di Servigliano trovati sono il risultato di una indagine effettuata dal sottoscritto anche presso alcune Agenzie Immobiliari di zona, e dall’Agenzia Del Territorio di Ascoli Piceno.

Tutto ciò premesso

LOTTO UNICO

Piena Proprietà pari a 3/4 di fabbricato sito in Comune di Servigliano Via Petroselli n.°1, distinto al N.C.E.U. al foglio 3, particella 238:

- sub 2, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita catastale Euro 662.36,
- sub 3, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita catastale Euro 801.80
- sub 4, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale Euro 347.06,
- sub 5, piano S1 categoria C/6 classe 6 mq. 212 rendita catastale Euro 448.90
- sub.6 piano S1 categoria C/2 classe 1 mq. 165 rendita catastale Euro 215.30

sub.1 beni comuni non censibili di pertinenza delle suindicate unità immobiliari-

❖ S_A = superficie negoziabile del bene immobile = **757,24mq,(rapportata ai 3/4 di proprietà)**

$$\begin{aligned} & (mq236,00 \times 0,50) * 3/4 + (mq103,00 \times 0,60) * 3/4 + (mq190,00 \times 0,30) * 3/4 + \\ & + (mq215,00 \times 1,00) * 3/4 + (mq77,50 \times 0,40) * 3/4 + (mq.265.00 * 0.20) * 3/4 + \\ & + (mq22,00 \times 0,30) * 3/4 + (mq.270.00 \times 1,00) * 3/4 + (mq.80,00 \times 0.40) * 3/4 \\ & + (mq.88.00 \times 0.80) * 3/4 + (mq.49.50 \times 0.30) * 3/4 + (3200.00 \times 0.025) * 3/4 \end{aligned}$$

Coefficiente base (piano 1) = 1.00

Coefficiente per piano terra = 1,00

Coefficiente per piano 2 = 0,80

Coefficiente per balcone = 0,30

Coefficiente lastrico piano terra = 0.10

Coefficiente per porticato = 0,40

Coefficiente per vano scala = 0,30

Coefficiente per vano garage=0,50

Coefficiente per vano magazzino=0,30

Coefficiente per vano cucina/rustico piano terra =0.60

Coefficiente per area esterna destinata a giardino/ parcheggio ecc. = 0.030

❖ $V_{m/mq}$ = valore di mercato al mq per unità immobiliari del tipo in esame in zona periferica Via Petroselli del Comune di Servigliano = **1300,00€/mq**,

Si ha quindi che

V_{CA} = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni

in cui si trova allo stato attuale, risulta essere pari a

$$V_{CA} = S_A \times V_{m/mq} = 743,36mq \times 1300,00€/mq = \mathbf{966.368 \text{ €}}$$

(novecetossessantaseimilatrecentosessantotto/00 euro).

XVII QUESITO

“Breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d’asta (salvo che il perito non debba procedere alle ulteriori operazioni di cui ai nn 18 e 19)”.

MANIFESTO D'ASTA

Esecuzione Immobiliare n°9/99R.G.E.

Promossa da

████████████████████

████████████████████

Contro

████████████████

LOTTO unico

Diritti pari a 3/4 di piena proprietà di “ fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano, via Petroselli,1 composto da piano sottostrada,piano terra, primo e secondo”

Dati catastali

Tale immobile è censito al NCEU, Comune di Servigliano, al foglio 3, particella 238:

- sub 2, piano T, categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita catastale Euro 662.36,
- sub 3, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita catastale Euro 801.80
- sub 4, piano S1-2, categoria A/2, classe 1, vani 8, rendita catastale Euro 347.06,
- sub 5, piano S1 categoria C/6 classe 6 mq. 212 rendita catastale Euro 448.90
- sub.6 piano S1 categoria C/2 classe 1 mq. 165 rendita catastale Euro 215.30
- sub 1 beni comuni non censibili di pertinenza delle suindicate unità immobiliari (vano scale, aree scoperte,ecc.)

Confini

Il lotto di terreno comprendente l'immobile confina su tutti i lati con viabilità pubblica

Prezzo a base d'asta

966.368,00 € (novecentosessantaseimilatrecentosessantotto/00 euro).

Tanto il sottoscritto doveva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Il Perito

Geom. Giammatteo Poeta

Fermo lì 17/02/2009

ALLEGATI:

- 1) Accatastamento piano primo sottostrada (garage)
- 2) Accatastamento piano primo sottostrada (magazzino)
- 3) Accatastamento piano sottostrada (cucina) e piano secondo
- 4) Accatastamento piano terra
- 5) Accatastamento piano primo
- 6) Certificato di collaudo (Regione Marche, Servizio decentrato Opere Pubbliche e Difesa del suolo)
- 7) Certificato di collaudo (pag. 1)
- 8) Certificato di collaudo (pag. 2)
- 9) Certificato di collaudo (pag. 3)
- 10) Certificato di collaudo (pag. 4)
- 11) Collaudo statico
- 12) Certificato di destinazione urbanistica (pag. 1)
- 13) Certificato di destinazione urbanistica (pag. 2)
- 14) Planimetria catastale Comune di Servigliano foglio n. 3 particella n. 238
- 15) Visura catastale Rossi Sergio (pag. 1)
- 16) Visura catastale Rossi Sergio (pag. 2)
- 17) Visura catastale Comune di Servigliano foglio n. 3 particella n. 238
- 18) Visura ordinaria della Camera di Commercio. [REDACTED]
- 19) Visura ordinaria della Camera di Commercio. [REDACTED]
- 20) Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- 21) Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- 22) Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- 23) Ispezione ipotecaria del 16/04/1998. Atto esecutivo o cautelare. Decreto di sequestro conservativo (pag. 1)
- 24) Ispezione ipotecaria del 16/04/1998. Atto esecutivo o cautelare. Decreto di sequestro conservativo (pag. 2)
- 25) Ispezione ipotecaria del 04/12/2002. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili (pag. 1)
- 26) Ispezione ipotecaria del 04/12/2002. Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento immobili (pag. 2)
- 27) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità . Richiedente [REDACTED]
- 28) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità . Richiedente [REDACTED]
- 29) Permesso di abitabilità riferito al primo piano (pag. 1)
- 30) Permesso di abitabilità riferito al primo piano (pag. 2)
- 31) Richiesta di autorizzazione per abitabilità (Comune di Servigliano) (pag. 1)
- 32) Richiesta di autorizzazione di abitabilità (unità sanitaria locale n. 21- Comune di Servigliano). Verbale di ispezione (pag. 2)
- 33) Richiesta di autorizzazione di abitabilità (unità sanitaria locale n. 21- Comune di Servigliano). Verbale di ispezione (pag. 3)

- 34) Autorizzazione di abitabilità (unità sanitaria locale n. 21). Verbale di ispezione (pag. 1)
- 35) Autorizzazione di abitabilità (unità sanitaria locale n. 21). Verbale di ispezione (pag. 2)
- 36) Autorizzazione di abitabilità relativamente ai piani seminterrato, terra e secondo
- 37) Autorizzazione di abitabilità relativamente al piano primo
- 38) Pratica edilizi [REDACTED]
- 39) Certificato di stato di famiglia [REDACTED]
- 40) Certificato di stato di famiglia [REDACTED]
- 41) Certificato di stato di famiglia [REDACTED]
- 42) Comunicazione di esecuzione opere interne
- 43) Verbale del sopralluogo del 14-01-2009
- 44) Foto n. 1 esterno
- 45) Foto n. 2 esterno
- 46) Foto n. 3 esterno
- 47) Foto n. 4 esterno
- 48) Foto n. 5 esterno
- 49) Foto n. 6 piano seminterrato (garage)
- 50) Foto n. 7 piano seminterrato (garage)
- 51) Foto n. 8 piano seminterrato (scantinato)
- 52) Foto n. 9 piano seminterrato (scantinato)
- 53) Foto n. 10 piano seminterrato (scantinato)
- 54) Foto n. 11 piano seminterrato (rustico)
- 55) Foto n. 12 piano seminterrato (rustico)
- 56) Foto n. 13 piano seminterrato (rustico)
- 57) Foto n. 14 piano terra
- 58) Foto n. 15 piano terra
- 59) Foto n. 16 piano terra
- 60) Foto n. 17 piano terra
- 61) Foto n. 18 piano primo
- 62) Foto n. 19 piano primo
- 63) Foto n. 20 piano secondo (mansarda)
- 64) Foto n. 21 piano secondo (mansarda)
- 65) Foto n. 22 piano secondo (mansarda)
- 66) Foto n. 23 piano secondo (mansarda)
- 67) Ricevute dell'invio a mezzo posta A.R. della relazione di consulenza a:

1) creditori precedenti [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2) debitori ([REDACTED])