

## TRIBUNALE DI FERMO

C.T.U.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 213/2008 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

residente a [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

con sede a [REDACTED]

IL TECNICO

Geometra Settimio Marchei



Pagine n° 22 compresa la presente, oltre allegati.

## PREMESSA

Il Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Mirabelli, incaricata dell'Esecuzione immobiliare di cui sopra, nominava in data 22.07.2010 il sottoscritto quale esperto al fine di predisporre un apposito elaborato peritale, suddiviso in più parti, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come da elenco dei quesiti, e che dovrà essere depositato in Cancelleria entro il termine del 11.10.2010, in modo da avere la relazione pronta entro il 45° giorno antecedente la data fissata per l'udienza (25.11.2010). Il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, comunicava a tutte le parti interessate – tramite raccomandate A.R. – l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 10.09.2010 alle ore 10.00 presso le unità immobiliari oggetto della presente, ubicate in Via Lombardia snc nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM).

## INIZIO OPERAZIONI PERITALI

10.09.2010 - Va Lombardia snc - Monte San Pietrangeli (FM)

Le operazioni peritali avevano inizio nel luogo, nel giorno e nell'ora fissati, alla presenza del sottoscritto e degli intervenuti Signori:

- [redacted] residente a [redacted] in qualità di amministratore unico e socio unico della società [redacted] con sede in [redacted];
- [redacted] debitore;
- [redacted] residente a [redacted] in [redacted] - creditore procedente;
- **Avv. [redacted]** residente a [redacted] - Avvocato creditore procedente;
- **Geom. CARMINUCCI MATTEO** residente a Grottammare in Via Ischia n° 305 - collaboratore CTU;

Dopo aver letto la formulazione dei quesiti assegnati dal Sig. Giudice ed evidenziato gli accertamenti da effettuare il sottoscritto provvedeva ad eseguire le constatazioni, le misurazioni e le rilevazioni fotografiche.

Successivamente a tali operazioni e constatato che le parti non avevano nulla da rilevare, le operazioni venivano concluse alle ore 11:52 .

## RISPOSTA AI QUESITI

I quesiti vengono così sintetizzati e di seguito risolti:

1. indicazione dei diritti spettanti al debitore (visura storica trascrizioni);
2. descrizione degli immobili interessati al pignoramento;
3. verifica della corrispondenza dei dati risultanti dal pignoramento;
4. verifica della corrispondenza dei dati risultanti dai documenti degli enti competenti;

5. elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti;
6. *elenco analitico dei comproprietari sugli immobili interessati al pignoramento;*
7. elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;
8. descrizioni degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile;
9. certificazione di destinazione urbanistica;
10. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica – costi sanatoria;
11. indicazione dello stato dell'immobile;
12. accertamento di eventuali posizioni debitorie condominiali;
13. accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri;
14. possibilità di disporre la vendita in uno o più lotti;
15. possibilità circa la divisibilità del bene;
16. indicazione analitica del valore degli immobili;
17. riepilogo e predisposizione del manifesto d'asta;

Si premette che per tutte le valutazioni a seguire verranno utilizzati i seguenti criteri - con le relative definizioni - così come regolamentati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Italian Property Valuation Standard):

- a) Superficie esterna lorda: per superficie esterna lorda 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 mt. 1,50 dal piano pavimento. Essa include a titolo di esempio lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne, lo spazio di circolazione verticale quali scale e ascensori, ed orizzontale quali corridoi e disimpegni, ecc. (*utilizzata per il computo della sanatoria di opere abusive*);
- b) Superficie commerciale: per superficie commerciale si intende una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari;
- c) Rapporti mercantili superficiali: si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale;
- d) Stima monoparametrica: procedimento sintetico di stima che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto e di una relazione per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui tale procedimento può essere reso come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile.

1. Indicazione dei diritti spettanti al debitore (cronistoria ventennale dei titoli di provenienza)

Le unità immobiliari oggetto della presente, sulle quali risulta iscritta ipoteca giudiziale n° 1376 di R.P. del 23.06.2008 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] per € 128.573,27 di cui € 98.573,27 per sorte capitale, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] - rappresentata dall'amministratore unico e socio unico Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] risultano così elencate:

1. Piena proprietà del terreno in Monte San Pietrangeli, strada comunale di Fonte Cerrero, della estensione di circa are 11 (undici) e centiare 40 (quaranta), riportato al Catasto Terreni al **foglio 8, particella 107**, seminativo arborato, cl. 3, are 11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 6,18;
2. Piena proprietà del terreno in Monte San Pietrangeli, strada comunale di Fonte Cerrero, della estensione di circa are 29 (ventinove) e centiare 2 (due), riportato al Catasto Terreni al **foglio 8, particella 115**, seminativo arborato, cl. 2, are 29.02, R.D. € 12,74, R.A. € 17,24;
3. Piena proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del complesso immobiliare in Monte San Pietrangeli, Via Lombardia, e precisamente:
  - a) **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al **foglio 8, particella 146, sub. 3**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, via Lombardia, piano 1;
  - b) **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 6**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, via Lombardia, piano 1;
  - c) **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 7**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, via Lombardia, piano 2;
  - d) **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 8**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, via Lombardia, piano 2;
  - e) **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 10**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, via Lombardia, piano 2;
  - f) **LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 11**, lastrico solare, via Lombardia, piano 3;
  - g) **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 12**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, superficie catastale mq. 116, R.C. € 284,05, via Lombardia, piano 1;
  - h) **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 13**, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, superficie catastale mq. 85, R.C. € 232,41, via Lombardia, piano 2;

- i) **LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 15**, lastrico solare, superficie catastale mq. 117, via Lombardia, piano 3;
- j) **NEGOZIO AL PIANO TERRA**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 19**, cat. C/1, cl. 3, mq. 325, superficie catastale mq. 324, R.C. € 5.354,37, via Lombardia, piano T;
- k) **GARAGE AL PIANO INTERRATO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 20**, cat. C/6, cl. 3, mq. 353, superficie catastale mq. 384, R.C. € 437,54, via Lombardia, piano S1;
- l) **NEGOZIO AL PIANO TERRA**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 21**, cat. C/1, cl. 3, mq. 217, superficie catastale mq. 237, R.C. € 3.575,07, via Lombardia, piano T.

#### CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

- 1.1 **TRASCRIZIONE** in data 05.01.1982 al n°18 di R.G. ed al n° 16 di R.P.: Vendita da [REDACTED] nato a [REDACTED], alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], avente ad oggetto la piena proprietà del terreno di Monte San Pietrangeli con sovrastante fabbricato adibito a capannone industriale allo stato grezzo, riportato nel Catasto Terreni al foglio 8, particelle 248 (ex 199/b), 247 (ex 115/b) e 146 (ex 146/a), di complessivi mq. 1.072,00 (atto del Notaio Mario Danielli di Fermo del 18.12.1981, repertorio n° 18200/6988, registrato a Fermo il 05.01.1982 al n°30). In favore dell'immobile venduto, suoi ampliamenti, sopraelevazioni, etc., il venditore ha costituito la servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo, operante in futuro anche in caso di mutamento di destinazione dell'immobile dominante, da esercitarsi a carico dell'intera estensione rappresentata dalle sue particelle 199 (199/a) – 249 (146/b) – 250 (146/c) del foglio 8 di Monte San Pietrangeli. Prezzo di Lire 80.000.000, libero da gravami; vedasi ALLEGATO "A".
- 1.2 **TRASCRIZIONE** in data 06.06.1985 al n° 2770 di R.G. ed al n° 1979 di R.P.: Vendita da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], avente ad oggetto la piena proprietà del terreno in Monte San Pietrangeli, riportato nel Catasto Terreni al foglio 8, particelle 115, 107 e 108, di complessivi mq. 4.920 (atto del Notaio Omero Mastronardi di Civitanova Marche del 29.05.1985, repertorio n° 148643/12720, registrato a Macerata il 17.06.1985 al n° 2816). Prezzo di Lire 3.500.000, libero da gravami; vedasi ALLEGATO "A".

## 2. descrizione degli immobili interessati al pignoramento

Trattasi di n° 12 unità immobiliari aventi diverse destinazioni e tutte inserite all'interno di un maggior fabbricato ad uso prevalente residenziale, oltre ad appezzamento di terreno retrostante, il tutto ubicato in Via Lombardia snc nel Comune di Monte San Pietrangeli (FM).

Le unità immobiliari sono dislocate su due differenti corpi scala: quello più ad Est (identificato come CORPO SCALA "A") comprende una unità al piano sottostrada primo, due al piano terra, due al piano primo, tre al piano secondo ed una al piano terzo. Mentre le unità al piano seminterrato e terra risultano avere accesso diretto dall'esterno, le unità dal piano primo al terzo condividono un unico vano scala. Quello più ad Ovest (identificato come CORPO SCALA "B") comprende una unità al piano primo, una al piano secondo ed una al piano terzo. Entrambi i corpi scala sono accessibili unicamente tramite attraversamento sulle particelle n° 199 e 249 entrambe intestate a [REDACTED] o suoi aventi causa.

Le unità immobiliari, tutte facenti parte del maggior fabbricato in condominio, confinano a Nord con particella di terreno oggetto della presente (fg. 8, p.lla 115), a est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa (fg. 8, p.lla 250), a Sud con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa (fg. 8, p.lle 199 e 249), salvo altri e/o variati.

Il terreno confina a Nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o loro aventi causa (fg. 8, p.lla 176) e residua proprietà del debitore (fg. 8, p.lla 108), a Est con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa (fg. 8, p.lla 250), ad Ovest con Strada Comunale di Fonte Cerrero, salvo altri e/o variati.

Il fabbricato, esposto ai lati Nord/Est/Sud, esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, costituito da struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura piana a lastrico solare.

Le unità immobiliari oggetto della presente, come meglio risultano dalle rappresentazioni grafiche in scala 1:100 allegate alla presente con la lettera "A", possono così riassumersi:

### **PIANO SOTTOSTRADA PRIMO**

- Locale autorimessa della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 386,64, avente altezza interna di mt. 3,87, composto da un unico ampio vano accessibile comodamente dall'esterno anche con automezzi. Tamponato esternamente, internamente l'unità imm.re si presenta allo stato grezzo, sprovvisto di pavimentazione e di impiantistica, soffitto intonacato, pareti parzialmente intonacate. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, sub. 20, cat. C/6, cl. 3, mq. 353, R.C. € 437,54.

### **PIANO TERRA**

- Locale commerciale della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 239,43, avente altezza interna di mt. 3,98, composto da un unico ampio vano tamponato esternamente, provvisto di infissi e di pavimentazione in mattonelline di cotto,

sprovvisto di impiantistica. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 21**, cat. C/1, cl. 3, mq. 217, R.C. € 3.575,07.

- Locale commerciale della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 321,12, oltre mq. 73,10 di terrazzo a livello, avente altezza interna di mt. 3,98, composto da un unico ampio vano parzialmente tamponato esternamente, allo stato grezzo interno, sprovvisto di pavimentazione ed impiantistica. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 19**, cat. C/1, cl. 3, mq. 325, R.C. € 5.354,37.

#### **PIANO PRIMO** (corpo scala "A")

- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 159,26 oltre mq. 24,12 di balconi, avente altezza interna di mt. 3,00, esposto ai lati S/O, composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, ripostiglio, 03 camere da letto e 02 bagni. Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna (età circa 25 anni), elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 3**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, piano 1.
- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 133,23 oltre mq. 38,70 di balconi, avente altezza interna di mt. 3,00, esposto ai lati S/E, composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, 03 camere da letto e 02 bagni. Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna (età circa 25 anni), elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 6**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, piano 1.

#### **PIANO SECONDO** (corpo scala "A")

- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 114,85 oltre mq. 23,87 di balconi, avente altezza interna di mt. 2,80, esposto al lato Sud, composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, 03 camere da letto e 02 bagni (n° 01 camera e 01 bagno forniti di lucernaio a tetto). Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna (età circa 25 anni), elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 7**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, piano 2.
- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 116,33 oltre mq. 25,13 di balconi, avente altezza interna di mt. 2,80, esposto al lato Nord,

composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, 03 camere da letto e 02 bagni (n° 01 camera e 01 bagno forniti di lucernaio a tetto). Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna a norma mod. Ariston, elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 8**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, piano 2.

- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 133,28 oltre mq. 26,93 di balconi, avente altezza interna di mt. 2,80, esposto ai lati S/E, composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, 03 camere da letto e 02 bagni. Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna (età circa 25 anni), elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 10**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, piano 2.

#### **PIANO TERZO** (corpo scala "A")

- Lastrico solare di copertura della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 547,30, accessibile internamente tramite il vano scala condominiale. Risulta sprovvisto di massetto e pavimentazione ma provvisto di guaina bituminosa. Sono presenti pilastri in c.a. dell'altezza di mt. 2,50 circa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 11**, piano 3.

#### **PIANO PRIMO** (corpo scala "B")

- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 117,39, sprovvisto di balconi ed avente altezza interna di mt. 2,75, esposto ai lati S/O/N, composto da soggiorno, cucinino, corridoio, 03 camere da letto e 02 bagni. Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna (età circa 25 anni), elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 12**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, piano 1.

#### **PIANO SECONDO** (corpo scala "B")

- Appartamento di civile abitazione della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 77,64, oltre balconi, di mq. 17,85, avente altezza interna di mt. 2,94, esposto al lato Sud, composto da soggiorno, cucinino, corridoio, 02 camere da letto e 01 bagno. Il soggiorno è posizionato ad una quota inferiore di circa 0,95 mt. dal resto dell'appartamento (n° 05 alzate). Buono stato di conservazione con pavimentazione uniforme in marmo negli ambienti principali, in monocottura in cucina e ceramica nei bagni, infissi in legno



Douglas provvisti di vetro singolo ed avvolgibili in PVC, porte in legno color noce, impianti autonomi, caldaia interna (età circa 25 anni), elementi radianti in ghisa. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 13**, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, R.C. € 232,41, piano 2.

### PIANO TERZO (corpo scala "B")

- Lastrico solare di copertura della superficie lorda calcolata in pianta di mq. 177,41, inaccessibile internamente. Risulta sprovvisto di massetto e pavimentazione ma provvisto di guaina bituminosa. Sono presenti dei lucernai per dare luce ai vani sottostanti. Distinto al C.F. al foglio 8, p.lla 146, **sub. 15**, mq. 117, piano 3.

Il terreno retrostante risulta attualmente incolto e sprovvisto d'uso così come meglio si evince dall'allegata documentazione fotografica. Distinto al C.T. al foglio 8, **p.lla 107**, semin. arbor., classe 3, mq. 1.140, R.D. € 4,12, R.A. € 6,18 e **p.lla 115**, semin. arbor., cl. 2, mq. 2.902, R.D. € 12,74, R.A. € 17,24.

### 3. verifica della corrispondenza dei dati risultanti dal pignoramento

E' stata riscontrata esatta corrispondenza degli identificativi catastali tra i dati delle unità immobiliari come risultanti dal pignoramento eseguito ed i dati risultanti dalle visure catastali effettuate, allegate alla presente. Il pignoramento quindi individua correttamente le unità immobiliari

### 4. verifica della corrispondenza dei dati risultanti dai documenti degli enti competenti

E' stata riscontrata esatta corrispondenza dei dati degli immobili come risultanti dalla documentazione richiesta agli Enti competenti e lo stato dei luoghi.

E' stata riscontrata l'assenza in Catasto della planimetria del sub. 15 (lastrico solare – Corpo scala "B").

Sono state rilevate in sede di sopralluogo lievi difformità nelle rappresentazioni grafiche delle planimetrie depositate in Catasto, tali da non necessitare di variazioni di rettifica ed ininfluenti ai fini delle valutazioni e della libera commerciabilità dei beni.

Si precisa che la conformità urbanistica deriva dai più recenti precedenti edilizi ed in particolare dal Permesso in sanatoria prot. n° 0005261 del 11.10.2006 per "aumenti di superfici residenziali, non residenziali e commerciali" e dalla D.I.A.E. prot. n° 1535 del 18.04.2007 per "cambio di destinazione del sub. 20 da laboratorio artigianale a garage e del sub. 21 da garage a commerciale".

### 5. elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti

Risultano a carico degli immobili in oggetto, aggiornata alla data del 07.09.2010, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato "B"):

Trs.2785/19.06.1987 Sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata dal Tribunale di Fermo con sentenza n.210 in data 20/05/1987 a carico società [REDACTED] sede [REDACTED] sopra i seguenti immobili in Monte San Pietrangeli, Via Lombardia:

fabbricato distinto al NCEU alla Partita 432 F.8 p.146/2 PT; p.146/3 P1, p.146/4 P1, p.146/5 P1, p.146/6 P1, p.146/7 P2, p.146/8 P2, p.146/9 P2, p.146/10 P2, p.146/11 P3. Tale immobile risulta registrato in data 21.11.1985 prot. N.770.

**NOTA BENE:** *non risultano successivi decreti di trasferimento.*

Iscr.1853/13.07.2007 (Atto Notaio Alessandra Cerreto di Corridonia del 12.07.2007 rep.18347/4326) Ipoteca volontaria di € 1.610.000,00 a garanzia di mutuo di € 805.000,00, da rimborsare in n.180 rate mensili, in favore [REDACTED] i [REDACTED], contro [REDACTED] sede [REDACTED] Grava in MONTE SAN PIETRANGELI sui seguenti immobili per intera piena proprietà: NCT Foglio 8 p.107-115 NCEU Foglio 8 p.146/sub 12 A/2, sub 13 A/2, sub 19 C/1, sub 20 C/6, sub 21 C/1.

Domicilio ipotecario creditore: [REDACTED]

Iscr.115/21.01.2008 (Atto Notaio Paolo Chessa di Corridonia del 17.01.2008 rep.202004/24123) Ipoteca volontaria di € 900.000,00 a garanzia di apertura di credito di € 450.000,00, durata 20 mesi, in favore [REDACTED] per azioni sede [REDACTED] contro [REDACTED]

Grava in MONTE SAN PIETRANGELI sui seguenti immobili per intera piena proprietà:

X NCEU Foglio 8 p.146/sub 3 A/2, sub 6 A/2, sub 7 A/2, sub 8 A/2, sub 10 A/2.

Domicilio ipotecario creditore: [REDACTED]

Iscr.1376/23.06.2008 (Tribunale di Fermo 12.06.2008 rep.392/2008) Ipoteca giudiziale di € 128.573,27 derivante da decreto ingiuntivo di € 98.573,27 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] sede [REDACTED]

Grava in MONTE SAN PIETRANGELI sui seguenti immobili per intera piena proprietà:

NCT Foglio 8 p.107-115

NCEU Foglio 8 p.146/sub 3 A/2, sub 6 A/2, sub 7 A/2, sub 8 A/2, sub 10 A/2, sub 11 lastrico solare, sub 12 A/2, sub 13 A/2, sub 15 lastrico solare, sub 19 C/1, sub 20 C/6, sub 21 C/1.

Domicilio ipotecario creditore: Via Trieste 237 – P.S.Elpidio c/o Avv. Nicola Murgese.

Trs. 6607/04.11.2008 (Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo 20.10.2008 rep.1730/2008)

PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] s [REDACTED]. Grava come ipoteca 1376/08.

#### GRAVAMI

Iscr.562/17.07.1985 NON RINNOVATA

Iscr.608/31.05.1985 NON RINNOVATA

Iscr.717/10.09.1985 NON RINNOVATA

Iscr.720/11.09.1985 NON RINNOVATA

Iscr.724/11.09.1985 NON RINNOVATA

Iscr.731/12.09.1985 NON RINNOVATA

6. elenco analitico dei comproprietari sugli immobili interessati al pignoramento

Dalla visura catastale effettuata in data odierna tutte le unità immobiliari in oggetto risultano intestate a [REDACTED], avente sede in [REDACTED] nel [REDACTED]

7. elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Vedere precedente Capitolo 5.

8. descrizioni degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile

a) Gli immobili riportati nel Catasto Fabbricati con i subalterni 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 19, 20, 21 della particella 146 insistono sull'area riportata nel Catasto Terreni al foglio, 8, particella 146, che comprende le particelle 247 (ex 115) e 248 (ex 199) del foglio 8, giusta variazione d'ufficio rispettivamente n° 22384, n° 485 in atti dal 01.02.1990;

b) i subalterni 12, 13 e 15 della particella 146 sono stati originati come unità afferenti edificate su aree di corte in data 08.06.2006 n° 1334.1/2006 (protocollo AP0077414) e fatte oggetto di variazione nel classamento in data 20.02.2007 n° 2216.1/2007 (protocollo AP0037472);

c) i subalterni 19 e 20 della particella 146 sono stati originati come unità afferenti edificate su aree di corte in data 18.05.2007 n° 996.1/2007 (protocollo AP0169867) e fatte oggetto di variazione nel classamento in data 08.01.2008 n° 95.1/2008 (protocollo AP0005514);

d) il subalterno 21 della particella 146 deriva dall'originario subalterno 2 della particella 146 a seguito di variazione della destinazione del 18.05.2007 n° 4871.1/2007 (protocollo AP0169897) e fatto oggetto di variazione nel classamento in data 08.01.2008 n° 94.1/2008 (protocollo AP0005513).

Le unità immobiliari quindi ad oggi risultano così di seguito censite e come meglio risultanti dalle visure e planimetrie catastali allegate alla presente rispettivamente alla lettera "D" e "C":

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Monte San Pietrangeli**

Foglio	particella	sub	Categoria	classe	cons.	R.C.	Indirizzo
8	146	3	A/2	5	6,5	335,70	Via Lombardia piano 1
8	146	6	A/2	5	6,5	335,70	Via Lombardia piano 1
8	146	7	A/2	5	5,5	284,05	Via Lombardia piano 2
8	146	8	A/2	5	5,5	284,05	Via Lombardia piano 2
8	146	10	A/2	5	6,5	335,70	Via Lombardia piano 2
8	146	11	lastrico solare				Via Lombardia piano 3
8	146	12	A/2	5	5,5	284,05	Via Lombardia snc piano 1
8	146	13	A/2	5	4,5	232,41	Via Lombardia snc piano 2
8	146	15	lastrico solare		117		Via Lombardia snc piano 3
8	146	19	C/1	3	325	5.354,37	Via Lombardia snc piano T
8	146	20	C/6	3	353	437,54	Via Lombardia snc piano S1
8	146	21	C/1	3	217	3.575,07	Via Lombardia snc piano T

**CATASTO TERRENI – Comune di Monte San Pietrangeli**

Foglio	particella	qualità	classe	superficie	R.D.	R.A.
8	107	semin. arbor.	3	00.11.40	€ 4,12	€ 6,18
8	115	semin. arbor.	2	00.29.02	€ 12,74	€ 17,24

**9. certificazione di destinazione urbanistica**

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica n°34/2010 (allegato "G") rilasciato dal Comune di Monte San Pietrangeli il 10.09.2010 prot. n° 0004177, si evince quanto segue:

Le particelle in oggetto (p.lle 107 e 115), della superficie catastale complessiva di mq. 4.042, in base alla variante generale al programma di fabbricazione di cui all'atto deliberativo della Giunta Regionale n° 3341 del 24.06.1991, ricadono in parte in zona omogenea "B" – zona di completamento (per mq. 3.690) ed in parte in zona inedificabile – zona di rispetto a salvaguardia delle aree di circolazione (per mq. 352).

Per le Zone Omogenee "B" di completamento sono previsti interventi di nuova edificazione ed intervento sull'edilizia esistente, attraverso interventi edilizi diretti, e con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Densità edilizia = 3,00 mc/mq.
- Altezza massima = 10,50 mt.
- Distanza dai confini = minimo 5,00 mt.
- Distanza tra i fabbricati = minima 10,00 mt.
- Distanza dalle strade = 3,00 mt.

- Numero massimo dei piani = massimo 3 + 1 (dove 1 sta per sottotetto abitabile sempre nel rispetto degli indici e parametri di zona).

Con delibera del Consiglio Comunale n° 37 del 27.09.2006 è stata adottata una Variante alle Norme Tecniche di attuazione del Programma di Fabbricazione in corso di approvazione, le cui direttive e limitazioni sono riportate integralmente nel Certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente sotto la lettera "G".

Altresì le aree ricadono negli Ambiti Territoriali di Tutela Integrale (Art. 39 – Centro Storico) e del P.P.A.R. (L. R. 08.06.1987 n°26) per le quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 3 della L. R. 26/87 per le superfici soggette a Tutela Integrale.

Per tali aree ai sensi della trasposizione passiva delle N.T.A. del P.P.A.R. si prescrive l'osservanza dell'art. 37 della L. R. n° 34 del 05.08.1992 e successive modificazioni ed integrazioni, il quale prevede l'integrazione con elaborati progettuali quali relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità attuative in coerenza con le finalità indicate in sede di compilazione degli elenchi delle bellezze naturali, descrizione documentata dei caratteri vegetazionali, morfologici, paesaggistici e storico-culturali, documentazione fotografica dello stato attuale e cartografie in scala non inferiore a 1: 500, tavole progettuali che illustrino le modificazioni morfologiche, vegetazionali e di ogni altro elemento naturale costitutivo del paesaggio, gli interventi in materia di consolidamento dei terreni, di regimazione delle acque e di protezione delle risorse idriche e le indicazioni tipologiche e costruttive e la destinazione d'uso delle opere e delle sistemazioni oggetto degli interventi.

Per tali zone, a modificazione ed integrazione delle vigenti N.T.A. si prescrive:

- Distanza dalle strade = 30,00 mt.
- Altezza massima = 7,00 mt.

E' infine vietata l'edificazione su terreni con pendenza uguale o maggiore al 30%.

Sviluppando tali parametri urbanistici si evince come sul terreno distinto con le particelle 107 e 115, sia impossibile l'edificazione di alcun volume in quanto le fasce di rispetto di 30 mt. da preservare sia dalla Strada provinciale Rapagnanese sia dalla Strada Comunale di Fonte Cerrero, ne vietano alcuna realizzazione.

#### 10. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Pietrangeli sono stati verificati i seguenti precedenti edilizi che si allegano alla presente sotto la lettera "H":

- Licenza per esecuzione di lavori edili prot. n° 2030 pratica n° 33/75 del 12.11.1975 per "copertura e ristrutturazione interna senza aumento di volumetria di fabbricato già Musichiera";

- Licenza per esecuzione di lavori edili prot. n° 2030 pratica n° 33/76 del 25.02.1976 per “variante della copertura al progetto approvato in data 28.10.1975”;
- Licenza per esecuzione di lavori edili prot. n° 1994 pratica n° 46 del 09.10.1976 per “variante copertura edificio Ex Musichiera”;
- Licenza per esecuzione di lavori edili prot. n° 965 pratica n° 45 del 09.10.1976 per “variante laboratorio ex Musichiera”;
- Licenza per esecuzione di lavori edili prot. n° 2466 pratica n° 13/1977 (senza data di rilascio) approvata dalla commissione edilizia il 15.02.1977 per “Variante prospettica lato Ovest fabbricato”;
- Licenza per esecuzione di lavori edili prot. n° 2672 pratica n° 12/1977 del 15.03.1977 per “demolizione e rifacimento porzione di capannone”;
- Concessione edilizia pratica n° 10/1979 prot. n° 167 del 1979 approvata dalla commissione edilizia il 12.03.1979 per “ristrutturazione e cambio di destinazione limitatamente al piano terra della parte di laboratorio autorizzata con L. E. relativa alla pratica edilizia n° 44/1975 in data 09.10.1975 e di quella residua;
- Concessione edilizia pratica n° 20/1980 prot. n° 1265 del 23.09.1981 per “Trasformazione di un fabbricato destinato a laboratorio in un complesso residenziale”. In calce a tale concessione edilizia ed esattamente in data 06.07.1982 risulta annotata la voltura della stessa da [REDACTED] a favore della società [REDACTED];
- Autorizzazione di variante in corso d’opera alla concessione edilizia n° 20/1980 rilasciata in data 20.07.1984 per “trasformazione di un fabbricato destinato a laboratorio in un complesso residenziale”;
- Permesso in sanatoria prot. n° 0005261 del 11.10.2006 per “aumenti di superfici residenziali, non residenziali e commerciali”;
- D.I.A.E. prot. n° 1535 del 18.04.2007 per “cambio di destinazione del sub. 20 da laboratorio artigianale a garage e del sub. 21 da garage a commerciale”;
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 29.08.1979;
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 05.03.1985 pratica n° 29/1984;
- Certificato di abitabilità/agibilità prot. n° 0001932 del 24.04.2007 per i sub. 19, 20 e 21;
- Certificato di abitabilità/agibilità prot. n° 0001912 del 22.05.2007 per i sub. 12 e 13;
- Certificato di destinazione urbanistica n° 34 del 10.09.2010 prot. n° 0004177.

In sede di sopralluogo non sono stati riscontrate modifiche o variazioni all’attività edilizia tali da richiedere ulteriori atti autorizzativi.

#### 11. indicazione dello stato dell'immobile

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo risultavano tutte libere, fatta eccezione per l'abitazione distinta con il sub. 13 (Piano Secondo – Corpo Scala "B") attualmente occupata a titolo gratuito da conoscente del debitore.

#### 12. accertamento di eventuali posizioni debitorie condominiali

Dalle risultanze rilevate in loco in sede di sopralluogo e dalle dichiarazioni fornitemi non esiste costituzione di condominio così come non esiste amministratore condominiale. La ripartizione delle uniche spese comuni inerenti la pulizia e l'illuminazione del vano scala competono i condomini i quali si autogestiscono e ripartiscono le spese di manutenzione ordinaria. Non risultano spese straordinarie deliberate dai condomini.

#### 13. accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri

Dalle risultanze rilevate in sede di sopralluogo e da quanto dedotto dagli atti prodotti non paiono esistere vincoli o altre limitazioni di natura condominiale, mentre per le particelle di terreno n° 107 e 115 ci si riporta integralmente a quanto elencato nel precedente capitolo 9 e, più nello specifico, a quanto riportato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (allegato "G").

#### 14. parere su possibilità di disporre la vendita in uno o più lotti

Ai fini dell'espletamento della vendita i beni pignorati individuati possono essere così di seguito riepilogati:

- **TERRENI** della superficie complessiva di mq. 4.042, riportati al Catasto Terreni al **foglio 8, particella 107 e particella 115;**
- X - **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** della superficie di mq. 159,26 oltre balconi di mq. 24,12, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 3;**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** della superficie di mq. 133,23 oltre balconi di mq. 38,70, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 6;**
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO** della superficie di mq. 114,85 oltre balconi di mq. 23,87, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 7;**
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO** della superficie di mq. 116,33 oltre balconi di mq. 25,13, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 8;**
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO** della superficie di mq. 133,28 oltre balconi di mq. 26,93, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 10;**
- **LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO** della superficie di mq. 547,30, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 11;**

- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** della superficie di mq. 117,39, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 12**;
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO** della superficie di mq. 77,64 oltre balconi di mq. 17,85, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 13**;
- **LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO** della superficie di mq. 177,41, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 15**;
- **NEGOZIO AL PIANO TERRA** della superficie di mq. 321,12 oltre terrazzo a livello di mq. 73,10, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 19**;
- **GARAGE AL PIANO INTERRATO PRIMO** della superficie di mq. 386,64, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 20**;
- **NEGOZIO AL PIANO TERRA** della superficie di mq. 239,43, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 21**.

Si esprime parere positivo circa l'opportunità di disporre la vendita in un unico lotto consigliando l'ill.mo Sig. Giudice di individuare tra i beni pignoranti l'unità immobiliare distinta al foglio 8, particella 146, sub. 3, **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (corpo scala "A")**, in quanto, come si vedrà al successivo Capitolo 16, tale unità imm.re, avendo una valutazione complessiva di € 128.490,00, soddisfa il valore dell'ipoteca giudiziale avanzata dal creditore di € 128.573,27. Tale unità immobiliare non necessita di alcuna variazione, rettifica o frazionamento urbanistico/catastale.

15. - omissis -

#### 16. indicazione analitica del valore degli immobili

Il criterio di stima adoperato per la determinazione del valore delle unità immobiliari si basa sul *metodo di stima monoparametrica* basata sul confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito ben noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Tale procedimento di stima può essere semplicemente risolto con la formula  $V = P \times S$  dove:

$V$  = valore dell'immobile da stimare (euro);

$P$  = prezzo medio di un intorno di mercato imm.re prefigurato (euro/mq);

$S$  = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (mq.).

Il prezzo unitario è un prezzo medio calcolato sulla rilevazione di  $m$  compravendite di immobili di prezzo di mercato noto e superficie commerciale nota ricadenti nello stesso segmento di mercato oppure dedotto dalla quotazione media rilevata nelle pubblicazioni del settore immobiliare. Questo procedimento richiede la rilevazione di un campione di compravendite avuto riguardo al prezzo di mercato e all'ammontare del parametro tecnico sotto il vincolo



ipotetico della parità o omogeneità di condizioni per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro considerato.

L'analisi del segmento di mercato si svolge in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (*pivot*), rilevando i rapporti mercantili delle superfici secondarie per il calcolo della superficie commerciale.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge annotando il prezzo totale e la data del contratto e misurando la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile.

Sono state prese in considerazione oltre alle rilevazioni dei dati immobiliari (planimetria della zona, piante, foto, ecc.), la scelta delle caratteristiche immobiliari (elementi di comparazione quali le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili comparabili), l'analisi del segmento di mercato, i vari rapporti mercantili ed è stato eletto come parametro di riferimento il metroquadrato. Da indagini svolte in proprio ed in base alle risultanze ottenute da interviste presso varie agenzie immobiliari del luogo e riferite ad immobili simili recentemente compravenduti, si è constatato che esiste un mediocre mercato di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, considerata anche la sua vetustà, con prezzi medi di mercato che oscillano, per le unità imm.ri aventi destinazione a civile abitazione, tra Euro 700,00 ed Euro 800,00 al metroquadrato. Dalle numerose transazioni di cui sono venuto a conoscenza con certezza, applicando anche adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone o ad immobili in condizioni lievemente diverse, ritengo equo attribuire il prezzo unitario al metroquadrato di € 750,00/mq. (dicasi Euro settecentocinquanta/00).

A tale prezzo unitario vengono applicati i seguenti rapporti mercantili:

- Appartamenti di civile abitazione = 1
- Autorimesse Piano Sottotrada Primo = 0,5
- Negozi al Piano Terra = 1,2
- terrazzi inferiori a 30 mq. = 0,5
- terrazzi da 31 a 60 mq. = 0,33
- lastrici solari praticabili = 0,25
- lastrici solari inaccessibili = 0,05

I prezzi unitari delle superfici (principale e secondarie) possono quindi essere così ridotti:

- appartamenti di civile abitazione (sub. 3, 6, 7, 8, 10, 12 e 13) €/mq.  $750,00 \times 1 =$  €/mq. 750,00;
- autorimessa al Piano Seminterrato (sub. 20) €/mq.  $750,00 \times 0,5 =$  €/mq. 375,00;
- negozi al piano terra (sub. 19 e 21) €/mq.  $750,00 \times 1,2 =$  €/mq. 900,00;
- balconi (da 0 a 30 mq.) €/mq.  $750,00 \times 0,5 =$  €/mq. 375,00
- balconi (da 31 a 80 mq.) €/mq.  $750,00 \times 0,33 =$  €/mq. 247,50;
- lastrico solare praticabile (sub. 11) €/mq.  $750,00 \times 0,25 =$  €/mq. 187,50

- lastrico solare inaccessibile (sub. 15) €/mq.  $750,00 \times 0,05 = \text{€/mq. } 37,50$ .

A seguire le seguenti valutazioni dettagliate ( $V = P \times S$ ):

### **SUB. 3 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Appartamento mq.  $159,26 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 119.445,00$

Balconi mq.  $24,12 \times \text{€/mq. } 375,00 = \text{€ } 9.045,00$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 3 = € 128.490,00

### **SUB. 6 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Appartamento mq.  $133,23 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 99.922,50$

Balconi mq.  $38,70 \times \text{€/mq. } 247,50 = \text{€ } 9.578,25$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6 = € 109.500,75

### **SUB. 7 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Appartamento mq.  $114,85 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 86.137,50$

Balconi mq.  $23,87 \times \text{€/mq. } 375,00 = \text{€ } 8.951,25$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 7 = € 95.088,75

### **SUB. 8 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Appartamento mq.  $116,33 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 87.247,50$

Balconi mq.  $25,13 \times \text{€/mq. } 375,00 = \text{€ } 9.423,75$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 8 = € 96.671,25

### **SUB. 10 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Appartamento mq.  $133,28 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 99.960,00$

Balconi mq.  $26,93 \times \text{€/mq. } 375,00 = \text{€ } 10.098,75$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 10 = € 110.058,75

### **SUB. 11 – LASTRICO SOLARE (praticabile)**

Lastrico solare mq.  $547,30 \times \text{€/mq. } 187,50 = \text{€/mq. } 102.618,75$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 11 = € 102.618,75

### **SUB. 12 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Appartamento mq.  $117,39 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 88.042,50$

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 12 = € 88.042,50

**SUB. 13 – APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Appartamento mq. 77,64 x €/mq. 750,00 = € 58.230,00

Balconi mq. 17,85 x €/mq. 375,00 = € 6.693,75

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 13 = € 64.923,75

**SUB. 15 – LASTRICO SOLARE (inaccessibile)**

Lastrico solare mq. 177,41 x €/mq. 37,50 = €/mq. 6.652,87

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 15 = € 6.652,87

**SUB. 19 – NEGOZIO PIANO TERRA**

Negoziq mq. 321,12 x €/mq. 900,00 = € 289.008,00

Terrazzo a livello mq. 73,10 x €/mq. 247,50 = € 18.092,25

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 19 = € 307.100,25

**SUB. 20 – GARAGE PIANO SOTTOSTRADA PRIMO**

Garage mq. 386,64 x €/mq. 375,00 = € 144.990,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 20 = € 144.990,00

**SUB. 21 – NEGOZIO PIANO TERRA**

Negoziq mq. 239,43 x €/mq. 900,00 = € 215.487,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARE SUB. 21 = € 215.487,00

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA UNITA' IMMOBILIARI = € 1.469.624,62**

Per quanto concerne la valutazione dei terreni, ed in base a quanto riportato nel precedente Capitolo 9, si intuisce che essi possono essere semplicemente equiparati a terreni agricoli, vista la loro impossibilità all'edificazione, i quali hanno valutazioni correnti di mercato che oscillano tra €/mq. 3,00 ed €/mq. 5,00.

Dalle transazioni di cui sono venuto a conoscenza con certezza, applicando anche adeguati coefficienti comparativi relativamente a valori che si riferiscono ad altre zone leggermente diverse, ritengo equo attribuire ai terreni in oggetto il valore unitario al metroquadrato di € 4,00 (dicasi Euro quattro/00).

**VALORE OMPLESSIVA DEI TERRENI mq. 4.042 x €/mq. 4,00 = € 16.168,00**

## RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Unità immobiliari € 1.469.624,62;

Terreni € 16.168,00;

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA € 1.486.000,00** (dicasi - arrotondato - Euro unmilionequattro centottantaseimila/00).

17. riepilogo e predisposizione del manifesto d'asta

### TRIBUNALE DI FERMO AVVISO D'ASTA Esecuzione immobiliare n. 213/08

Il sottoscritto dr. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_  
delegato, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dalla Dr.ssa Alessandra Mirabelli, Giudice  
dell'esecuzione n° 213/08, promossa da: Vagnarelli Romano

#### AVVISA

che il giorno \_\_\_\_\_, alle ore \_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_  
è fissata la vendita al pubblico incanto dei seguenti beni:

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Comune di Monte San Pietrangeli (FM),  
Via Lombardia snc, e precisamente:

*Unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato condominiale - avente destinazione prevalente a civile abitazione - con retrostante terreno edificabile, così distinte:*

- Piena proprietà del terreno in Monte San Pietrangeli, strada comunale di Fonte Cerrero, della estensione di circa are 11 (undici) e centiare 40 (quaranta), riportato al Catasto Terreni al **foglio 8, particella 107**, seminativo arborato, cl. 3, are 11.40, R.D. € 4,12, R.A. € 6,18;
- Piena proprietà del terreno in Monte San Pietrangeli, strada comunale di Fonte Cerrero, della estensione di circa are 29 (ventinove) e centiare 2 (due), riportato al Catasto Terreni al **foglio 8, particella 115**, seminativo arborato, cl. 2, are 29.02, R.D. € 12,74, R.A. € 17,24;

Piena proprietà dei seguenti cespiti facenti parte del complesso immobiliare in Monte San Pietrangeli, Via Lombardia snc, e precisamente:

- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al **foglio 8, particella 146, sub. 3**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, via Lombardia, piano 1;
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 6**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, via Lombardia, piano 1;

- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 7**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, via Lombardia, piano 2;
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 8**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, R.C. € 284,05, via Lombardia, piano 2;
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 10**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 335,70, via Lombardia, piano 2;
- **LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 11**, lastrico solare, via Lombardia, piano 3;
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 12**, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, superficie catastale mq. 116, R.C. € 284,05, via Lombardia, piano 1;
- **APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 13**, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, superficie catastale mq. 85, R.C. € 232,41, via Lombardia, piano 2;
- **LASTRICO SOLARE AL PIANO TERZO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 15**, lastrico solare, superficie catastale mq. 117, via Lombardia, piano 3;
- **NEGOZIO AL PIANO TERRA**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 19**, cat. C/1, cl. 3, mq. 325, superficie catastale mq. 324, R.C. € 5.354,37, via Lombardia, piano T;
- **GARAGE AL PIANO INTERRATO PRIMO**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 20**, cat. C/6, cl. 3, mq. 353, superficie catastale mq. 384, R.C. € 437,54, via Lombardia, piano S1;
- **NEGOZIO AL PIANO TERRA**, riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 146, **sub. 21**, cat. C/1, cl. 3, mq. 217, superficie catastale mq. 237, R.C. € 3.575,07, via Lombardia, piano T.

Per le unità immobiliari il Comune di Monte San Pietrangeli ha rilasciato Permesso in sanatoria prot. n° 0005261 del 11.10.2006 e le recenti certificazioni di abitabilità/agibilità prot. n° 0001932 del 24.04.2007 e prot. n° 0001912 del 22.05.2007, mentre per i terreni è stato rilasciato Certificato di destinazione urbanistica n° 34 in data 10.09.2010.

Alla data del CTU le unità risultavano libere ad eccezione del sub. 13 (appartamento P.2° - Corpo Scala "B") attualmente occupato a titolo gratuito da conoscente del debitore.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, alla quale ci si riporta integralmente, redatta dal Geom. Settimio Marchei e depositata in data \_\_\_\_\_.

Prezzo base: Euro \_\_\_\_\_ - Offerte minime in aumento: Euro \_\_\_\_\_.

- Deposito per cauzione: \_\_\_\_\_ % del prezzo base d'asta.
- Deposito per conto spese: \_\_\_\_\_ % del prezzo base d'asta.

- Le domande, corredate da ulteriore documentazione da richiedere all'Ufficio preposto, dovranno essere presentate presso \_\_\_\_\_ nei due giorni antecedenti all'asta, e precisamente il \_\_\_\_\_ dalle ore \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_.
- Gli assegni circolari non trasferibili devono essere intestati al Notaio \_\_\_\_\_ incaricato delle operazioni.

- omissis -

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico affidatomi a San Benedetto del Tronto, li 23.09.2010

Il Tecnico  
Geometra Settimio Marchei



Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

- " A " : n° 02 atti di provenienza;
- " B " : visura ventennale delle trascrizioni (aggiornata al 07.09.2010);
- " C " : planimetrie catastali depositate in Catasto;
- " D " : visure catastali aggiornate;
- " E " : estratto di mappa catastale;
- " F " : planimetrie stato rilevato;
- " G " : certificato di destinazione urbanistica;
- " H " : precedenti edilizi;
- " I " : documentazione fotografica;
- " L " : giuramento perito e formulazione dei quesiti;
- " M " : verbale inizio operazioni peritali.