

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.239/2014

promossa da

.....

- Precedentemente rappresentata in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore domicilio elettivo: Studio Legale Carlini Avv. Francesco Carlini, via Trento n. 98, Fermo

PIGNORAMENTO DEL 10 DICEMBRE 2014

Intervenuti

....., rappresentata e difesa in questa procedura dall'Avv. Francesco De Minicis del Foro di Fermo ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Fermo, Via Bernetti n. 1,

ATTO DI INTERVENTO del 17 /11 /2015

....., rappresentata e difesa, dall’Avv. Roberto Emilio Conti, codice fiscale CNT RRT 63M24 D542S, che elegge domicilio in Fermo, Largo Fogliani 2

ATTO DI INTERVENTO del 6 /4 /2016

..... domicilio elettivo: Studio Legale Carlini Avv. Francesco Carlini, via Trento n. 98, Fermo

ATTO DI INTERVENTO del 20 /1 /2015

..... elettivamente domiciliata presso Equitalia Servizi di riscossione SpA Agente della Riscossione per la provincia di Ascoli Piceno e Fermo, Viale della Liberazione n.190, 63039 San Benedetto del Tronto (AP)

ATTO DI INTERVENTO del 14 /10 /2016

....., rappresentata e difesa dall’avv. Erasmo Nicola Esposto e dall’avv. Fabio Esposto ed elettivamente domiciliata a Porto Sant’Elpidio, via Solferino 41-43 nello studio dell’avv. Franco Mondozi,

ATTO DI INTERVENTO del 14 /10 /2016

e ATTO DI INTERVENTO del 23/05/2018

..... rappresentata dall’avv. Gaetano Biocca presso lo STUDIO LEGALE BIOCCA 64100 – Teramo – Via Stazio n.22 20145 – Milano – Via Lodovico Ariosto n. 32 Tel. 0861/243388 – 02/87199342 - Fax 0861/244260 P. IVA 01500400674

ATTO DI INTERVENTO del 26 /11 /2018

..... rappresentata in virtù di procura conferita dall’amministratore unico Giulia Reali, rappresentata

e difesa dall’Avv. Roberto Emilio Conti ed elegge domicilio in Porto San Giorgio alla Via Andrea Costa n. 2

ATTO DI INTERVENTO del 22 /02 /2021

....., rappresentata e difesa dall’avv. Gaetano Biocca che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni e notifiche al seguente numero di fax 0861/244260, ovvero all’ indirizzo di posta elettronica certificata comunicata al proprio ordine di appartenenza: gaetano.biocca@pec.studiolegalebiocca.it

ATTO DI INTERVENTO del 10 /03 /2017

PER SURROGA

.....rappresentata e difesa dall’avv. Maurizio Miceli Sopo del Foro di Brescia, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest’ultimo in Brescia (BS), alla Via Corfù n. 102

ATTO DI SURROGA del 27 /03 /2019

contro i Sig.ri

-, nato a CAMERINO (MC) il, residente a Montegranaro (FM), in via n. ., c.f. .;
-, nata a (AP) il 12/01/1957, residente a Montegranaro (FM), in via n. ., c.f.;

GIUDICE DELL’ESECUZIONE

Dott.ssa Lucia Rocchi

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

(come descritti nell’atto di pignoramento immobiliare)

“IMMOBILE DA CIELO A TERRA - PALAZZINA”

via Fermana Sud – NCEU Fg. p.lla

Diritti di ½ della piena proprietà sulle cinque unità immobiliari ubicate nel fabbricato civile a destinazione residenziale occupato da cielo a terra (conosciuto come “PALAZZINA”) con annessa piccola corte (circostante, esclusiva e pertinenziale) sito in Comune di, contrada, zona “.....”, alla via n. .

E precisamente su

Porzione n. 1

appartamento posto al piano terra – rialzato (occupante i lati sud ed est, dotato di un terrazzo coperto prospiciente verso l’angolo sud-est), il tutto distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita al **foglio** con la **particella sub. 1**, via n. . P.T., **cat. A/2**, cl. 4, vani 4, R.C. Euro 227,24;

Porzione n. 2

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (occupante l’intero piano, dotato di un terrazzino

coperto prospiciente verso l’angolo sud est), il tutto distinto in N.C.E.U. di detto Comune alla partita . al **foglio .. con la particella ... sub. 2**, via n. , **P. 1, cat. A/2**, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 284,05;

Porzione n. 3

appartamento posto al piano seminterrato (lati est e sud) distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita (ex partita) al **foglio con la particella sub 3**, via n. , **P.S1, cat A/2**, cl. 4, vani 4, R.C. Euro 227,24;

Porzione n. 4

negozio posto al piano terra (angolo nord-ovest) distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita al **foglio con la particella sub.** , via n. , **P.T. cat. C/1**, cl. 3, mq. 25, R.C. Euro 639,12;

Porzione n. 5

magazzino posto al piano seminterrato (angolo nord-ovest) distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita al **foglio con la particella sub. 5**, via n. , **P.S1, cat. C/2**, cl. 2, mq 21, R.C. Euro 43,38;

tutti aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

e costituente unico corpo di fabbrica

L’immobile è confinante con: , proprietà Subissi, proprietà e proprietà ;

“UNITA’ IMMOBILIARE IN PALAZZINA PIZZUTI”

Dichiarata in via n. (centro storico) ma con ingresso prospiciente via

– NCEU Fg. p.IIa sub.

Porzione n. 6

Diritti di ½ della piena proprietà della unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale (conosciuto come “PALAZZINA ”) sito in Comune di Montegranaro, centro storico (dichiarato catastalmente in via n. ma l’unica apertura di accesso al locale è posta su via). Si evidenzia che le unità immobiliari sovrastanti non oggetto di perizia hanno l’ingresso su via .

Si precisa che l’unità immobiliare:

- garage al piano terra (lato nord) distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio con la particella sub , via n. , p. T, cat. C/6, cl. 1, mq. 35, R.C. Euro 61,46

ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

e confinante con: proprietà eredi , terrapieno, via e proprietà .

“UNITA’ IMMOBILIARE”

via snc – NCEU Fg. p.IIa sub. 6

Porzione n. 7

Diritti di 1/1 per la piena proprietà su

- appartamento al piano secondo sito in Montegranaro (FM) via descritto al NCEU al fg. , part. sub. 6
(A3)

avente quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

- *****

“UNITA’ IMMOBILIARI”

via – NCEU Fg. p.IIa sub. 6

Porzione n. 8

Diritti di ½ della piena proprietà della unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale sito in Comune di Montegranaro, via n.

locale sito in Montegranaro (FM) descritto al NCEU al fg. , part. sub. 16 (C6);

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

Porzione n. 9

Piena proprietà sull’unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale sito in Comune di Montegranaro, via n.

Unità abitativa sita in Montegranaro (FM) descritto al NCEU al fg. , part. sub. 13 (A/2) P.T 2 lato sud;

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di 1/1.

Porzione n. 10

Piena proprietà sull’unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale sito in Comune di Montegranaro, via n.

Unità abitativa sita in Montegranaro (FM) descritto al NCEU al fg. part. sub. 14 (A/2) P.T 2 lato nord;
aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di 1/1.

INTRODUZIONE

L’Ill.mo Giudice Istruttore dell’Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento del 12 ottobre 2021 nominava il sottoscritto Ing. Peppino Buono (nato a Banzi PZ il 10/10/1969, e residente in Porto Sant’Elpidio alla via Umberto I° n. 263, c.f. BNU PPN 69R10 A612L, regolarmente iscritto all’Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A272) Consulente Tecnico d’Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.239/2014 oggetto della presente perizia; il sottoscritto accettava l’incarico.

Il Giudice dell’Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico: dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all’art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati,

provvedere a

- 1. Identificazione del bene comprensiva dei **confini** e dei dati catastali.....omissis*
- 2. Sommaria descrizione del bene.....omissis*
- 3. Indicare per costruzioni ante 2 settembre 1967 la data di inizio ...omissis*
- 4. Accertare, per costruzioni successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza e concessione ediliziaregolarità urbanistica ecc.....omissis*
- 5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.....omissis*
- 6. Identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali,.....eseguire eventuali aggiornamenti se necessarioomissis*
- 7. Appurare se all’atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi.....omissis*
- 8. Verificare l’esatta provenienza degli immobili mediante ricostruzione delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento..... ..omissis*
- 9. Determinare il valore degli immobili.....omissis*
- 10. Formare lotti per gruppi omogenei....omissis*
- 11. Accertare lo stato di possesso del bene...omissis*
- 12. Accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità*
- 13. Allegare le planimetrie degli immobili e documentazione fotografica ...omissis*

14. *Depositare una separata e succinta descrizione del lotto...omissis*

15. *Allegare una versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personaliomissis*

16. *Allegare la chek list dei principali controlli effettuati.....omissis*

SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

A seguito dell’incarico ricevuto Il sottoscritto effettuava i dovuti controlli preliminari, verificava la completezza dei documenti di cui all’art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, e riscontrando quanto segue:

1. Visure ipocatastali depositate in data 11/5/2015 dal creditore procedente _____, risalenti ad atto di acquisto antecedente all’atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni) ed in cui risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)

2. Non risultano depositati i Certificati di stato civile degli esecutati, stato di famiglia, né il certificato di matrimonio con annotazioni a margine in merito al quale il CTU provvedeva all’acquisizione presso il Comune di Montegranaro (vedi All.n.1 e n. 2) e dai quali risulta che:

- _____ risulta di stato libero;
- _____ risulta di stato libero per divorzio da _____ il 17/01/2011;

Contemporaneamente procedeva ai dovuti accertamenti e nel contempo richiedeva e ritirava copia degli atti amministrativi al Comune di Montegranaro, (vedi All. n. 4); in data 08 febbraio 2022 e ss richiedeva agli Uffici competenti dell’U.T.E. di Fermo la situazione catastale, effettuava visure per gli immobili, nonché acquisiva le planimetrie (vedi All. n. 6), visionava i certificati del CCRRII di Fermo al fine di accertare l’eventuale esistenza di formalità a carico degli immobili successive alla data del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già agli atti nel fascicolo della procedura esecutiva in oggetto;

In data 19 gennaio 2022, di concerto con l’Avv. Delegato Dott. _____ dell’ IVG, si effettuava un Primo accesso al quale era altresì presente la sig.ra _____ che firmava il verbale redatto dal custode per poi proseguire nei sopralluoghi sia per le proprietà afferenti alla Sig.ra _____ che per le proprietà afferenti al Sig. _____ ;

In data 9 maggio 2022, di concerto con l’Avv. Delegato Dott. _____ dell’ IVG, si rendeva necessario un ulteriore primo accesso all’unità immobiliare che seppur detenuta dal Sig. _____ e _____ risulta intestataria la Ditta per ½ e la Sig.ra _____ per la restante quota al fine di visionare l’unità immobiliare identificata al NCEU Fg. p.IIa /sub. 16;

In data 19 gennaio 2022 e successivi il sottoscritto provvedeva alla rilevazione dello stato dei luoghi con rilievi fotografici e geometrico dimensionali ed all’accertamento dello stato di conservazione dei beni interessati, siti nel Comune di Montegranaro, in parte in via _____, via _____ e via _____. Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, il sottoscritto redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.

CONFORMITA’ CON IL PIGNORAMENTO

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello

stesso e con l’attuale descrizione al NCEU.

CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI E STATO DEI LUOGHI

La presente relazione fa riferimento a quattro distinti edifici che, a fini esemplificativi, identificheremo come Immobile A, Immobile B, Immobile C ed Immobile D.

IMMOBILE A

L’immobile A di via _____ è complessivamente composto da un piano sottostrada e due piani fuori terra oltre al (sottotetto) non praticabile;

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia riguardano n. 5 unità immobiliari inserite in un unico fabbricato da cielo a terra e precisamente:

- locale commerciale al piano terra;
- tre unità abitative rispettivamente ai piani primo sotto strada, terra e primo;
- un locale magazzino al piano primo sotto strada.

distinti ai sub 1, 2, 3, 4 e 5 per i diritti di proprietà di $\frac{1}{2}$ al Sig. _____ oggetto di procedura esecutiva e per e la restante quota alla Sig.ra _____ ;

Il fabbricato è stato edificato in epoca ante 1 settembre del 1967 e fino alla data dei sopralluoghi non è stato interessato da particolari interventi di riqualificazione ed innovazione e si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

- “DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI” del 14/03/1955;
- Parere favorevole della commissione edilizia in data 15/03/1955 dove veniva prevista la realizzazione di un piano terra ed un piano primo;
- C.E. n. _____ del _____ con la quale si richiedevano modifiche Piano Seminterrato;
- C.E. in Sanatoria n. _____ del _____ con la quale sono state regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

Catastalmente le unità immobiliari nelle loro destinazioni risultano parzialmente allineati allo stato dichiarato urbanisticamente poichè al Piano Seminterrato le altezze di interpiano rilevate sono di 2,47 ml rispetto a 2,60 ml. dichiarate. Sul Piano Primo è stato verandato il terrazzo coperto senza nessuna autorizzazione urbanistica, è stata altresì modificata la distribuzione interna per la realizzazione di spazi disimpegno e per la presenza di sue finestre rispettivamente una al piano terra (locale negozio) ed una al piano primo (unità abitativa) entrambe sul prospetto nord angolo nord-ovest. Tali difformità sono riscontrabili anche sulle planimetrie catastali.

In definitiva, dalla datazione dell’immobile (ante 1 settembre del 1967) e dalla documentazione riscontrata presso gli archivi degli uffici Comunali è possibile dichiarare regolarmente assentita l’unità abitativa del piano interrato mentre per tutte le restanti unità immobiliari sono presenti difformità:

- unità immobiliare negozio al piano terra - per aver realizzato un bagno e per una finestra nell’angolo nord-ovest);
- unità immobiliari al piano seminterrato - per altezza diversa da quanto assentita.
- unità immobiliare del piano primo per la presenza della finestra nell’angolo nord-ovest, per la chiusura di un terrazzo a veranda e per la creazione di disimpegni sul corridoio.

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell’immobile presenta difformità rispetto a quanto dichiarato secondo quanto pocanzi precisato.

In fase di stima e divisione occorrerà considerare il costo di sanatoria:

- per l’unità abitativa del piano primo il costo per oneri amministrativi spese e competenze tecniche viene stimato in **€. 4.000,00**;
- per le unità abitative al piano interrato il costo per oneri amministrativi competenze tecniche vengono stimati in **€. 3.000,00**;
- per il locale negozio al piano terra il costo per oneri amministrativi competenze tecniche viene stimato in **€. 2.000,00**;
- per il locale magazzino al piano seminterrato il costo per oneri amministrativi competenze tecniche viene stimato in **€. 1.500,00**;

- IMMOBILE B

L’immobile B di via n. (garage al piano terra lato nord) distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio 18 con la particella sub , via n. , p. T, cat. C/6, cl. 1, mq. 35, R.C. Euro 61,46

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

e confinante con: proprietà eredi , terrapieno, via e proprietà .

L’unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato/terra ubicato tra via e via e si eleva per 5 piani fuori terra dove risultano inserite sei unità immobiliari compresa l’unità oggetto della presente perizia.

L’immobile è stato edificato probabilmente agli inizi del 1900, certamente prima del 1 settembre 1967.

Dalla ricerca documentale dell’unità immobiliare oggetto di perizia non è emersa alcuna pratica urbanistica seppur sull’unità abitativa sono stati eseguiti degli interventi che si descrivono:

- Diversa destinazione d’uso rispetto alla destinazione catastale da locale garage a locale commerciale; all’interno del locale per finiture, impianti e arredi è evidente la destinazione commerciale dell’immobile.
- Ampliamento del locale nella porzione interrata; secondo le informazioni reperite dallo stesso esecutato è stata recuperata per essere utilizzata una vecchia cisterna interrata già facente parte dello stesso immobile che si raggiunge direttamente dall’interno dell’unità immobiliare salendo su una scala di collegamento avente probabilmente una struttura metallica e rivestimento in legno. Il locale recuperato all’interno del locale cisterna ha una impronta circolare che ne conferma la precedente destinazione. L’altezza utile del locale ricavato è di 2,13 ml. Si precisa altresì che come dichiarato dall’esecutato precedentemente l’immobile era stato utilizzato quale attività di lavaggio;
- Realizzazione di un Wc ricavato nel sottoscala. L’intero immobile è dotato di una scala esterna su via Ermete Di Battista realizzata all’epoca della edificazione. Ritiene lo scrivente che il sottoscala già faceva parte dell’unità abitativa ma l’epoca di realizzazione del Wc è successiva all’epoca di costruzione. Si precisa altresì che il suddetto Wc non possiede i requisiti igienico sanitari previsti per

legge e quindi andrà certamente smantellato.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente per le finiture.

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell’immobile presenta difformità tenuto conto quanto dallo scrivente pocanzi precisato.

In fase di stima occorrerà scorporare la spesa relativa alle opere di smantellamento del Wc, per la sanatoria e per le competenze tecniche stimato in **€. 5.500,00**;

IMMOBILE C

L’immobile C di via _____ è complessivamente composto da tre piani fuori;

Il fabbricato, identificato catastalmente al **Fg. p.IIa sub. 6**, è stato edificato in epoca ante 1 settembre del 1967 e si presenta in buono stato di conservazione per i fronti esterni ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione all’interno dell’unità immobiliare oggetto della presente perizia, che ne ha conservato l’allestimento originario sia per gli impianti che per gli infissi interni ed esterni, pavimenti ed opere di finitura.

Gli atti che ne hanno autorizzato l’edificazione sono:

- “NULLA OSTA N. _____ del _____”;
- “NULLA OSTA N. _____ del _____”;
- Autorizzazione del _____ dalla Prefettura alla sopraelevazione;
- “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. _____ del _____ con la quale veniva regolarizzata l’unità abitativa del Piano Secondo oggetto di valutazione;

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell’immobile è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

IMMOBILE D

L’immobile D di via _____ è complessivamente composto da quattro piani fuori terra dove sono ubicati:

- un locale unico al Piano terra avente destinazione urbanistica (officina); catastalmente il piano terra risulta essere diviso in due unità immobiliari;
- due unità abitative al Piano Primo, precisando che **l’unità immobiliare oggetto di perizia riguarda la porzione nord** identificata al sub. _____. Va rilevato che sia Urbanisticamente che catastalmente l’unità abitativa risulta essere composta da un ingresso, soggiorno –cucina mentre difatti l’ingresso soggiorno cucina è un locale unico con delle partizioni di divisioni parziali solo tra il soggiorno e la cucina
- due unità abitative al Piano Secondo, precisando che **l’unità immobiliare oggetto di perizia riguarda la porzione sud** identificata al sub. _____. Va rilevato che sia Urbanisticamente che catastalmente l’unità abitativa risulta essere composta da un ingresso, cucina, un bagno e tre camere mentre difatti l’ingresso cucina ed una porzione di camera è stato trasformato in un locale unico (ingresso, soggiorno –cucina), con bagno e due camere;

- una unità immobiliare al Piano Terzo non oggetto di perizia.

L'intero fabbricato è stato edificato in epoca ante 1 settembre del 1967 e, per le unità abitative oggetto della presente perizia fino alla data dei sopralluoghi non sono stati interessati da particolari interventi di riqualificazione ed innovazione presentandosi in discrete condizioni di manutenzione. Al Piano Terra è stata sostituita la serranda con una serranda elettrificata

Gli immobili sono stati edificati con:

- “Richiesta del _____ che seppur menzionata negli elaborati successivi non è stata ritrovata presso gli uffici del Comune di Montegranaro”;
- “COMUNICAZIONE DI PARERE FAVOREVOLE della Commissione Edilizia del _____ a seguito di progetto presentato in data _____ ;
- “LICENZA DI COSTRUZIONE del _____ ;
- “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. _____ del _____ ”;
- “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. _____ del _____ ”con le quali venivano regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti fatta eccezione la partizione interna come indicato e descritto nella presente relazione.

Catastalmente le unità immobiliari nelle loro destinazioni sono allineati allo stato dichiarato urbanisticamente per il solo piano terra (**Fg. della p.lla sub. _____**) mentre le unità abitative al piano secondo (sub. _____ e sub. _____) hanno modificato la distribuzione degli spazi interni rimuovendo dei divisori oltre a modifiche della consistenza poiché una porzione del sub. _____ è stata assorbita al sub. _____ senza alcuna richiesta urbanistica ed aggiornamento catastale.

In fase di stima e divisione occorrerà considerare il costo di sanatoria e spese così ripartite:

- per il locale garage al piano terra vanno considerati i costi per il frazionamento, per le opere di realizzazione del divisorio e per le competenze tecniche ed oneri amministrativi che vengono stimati in complessivi **€. 7.000,00**;
- per l'unità abitativa afferente al **Fg. della p.lla sub. _____** in fase di stima sarà necessario adeguare il valore al costo urbanistico tecnico e di sanatoria che si stima essere pari ad. **€. 2.500,00**;
- per l'unità abitativa afferente al **Fg. della p.lla sub. _____** in fase di stima sarà necessario adeguare il valore al costo urbanistico tecnico e di sanatoria che si stima essere pari ad. **€. 2.500,00**;

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi degli immobili non presenta difformità per il piano terra; Non presenta difformità di volume, di superficie e di destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato urbanisticamente.

Sulle unità abitative del piano secondo sono presenti difformità nella distribuzione interna oltre che modifiche della consistenza che ne richiedono la sanatoria urbanistica e l'aggiornamento catastale.

Corrispondenza dati catastali;

Le proprietà degli esecutati individuati negli **immobili A, B, C, D saranno** oggetto di **dieci distinte valutazioni** poiché, tenendo conto di quanto già precisato, sono dieci le unità immobiliari completamente autonome ed indipendenti e quindi autonomamente cedibili, pertanto saranno creati dieci distinti lotti.

IMMOBILE A

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari ubicate in Via _____ al civico _____ del Comune di Montegranaro ed identificati al NCEU al Fg. _____ della p.lla _____ rispettivamente:

- Sub. 1 - **Unità abitativa** ubicata al piano terra, **cat. A/2**, cl. 4, vani 5, è conforme;
- Sub 2 - **Unità abitativa** ubicata al piano primo, **cat. A/2**, cl. 4, vani 5, è conforme;
- Sub. 3 - **Unità abitativa** ubicata al piano rimo sottostrada, **cat. A/2**, cl. 4, vani 4, è conforme;
- Sub. 4 – **Locale Commerciale** ubicato al piano terra, **cat. C/1**, cl. 3, è conforme;
- Sub. 5 - **Locale Magazzino** ubicato al piano primo sotto strada, **cat. C/2**, cl. 2, è conforme;

tutti i suddetti immobili hanno quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. _____ per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra _____ per i diritti di piena proprietà di ½.

IMMOBILE B

Lo stato dei luoghi della unità immobiliare ubicata in via _____ al civico _____ del Comune di Montegranaro ed identificati al NCEU al Fg. _____ della p.lla _____ :

- Sub. 8 - **Garage** ubicato al piano terra, **cat. C/6**, cl. 1 di superficie 35 mq., è conforme;

il suddetto immobili ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. _____ per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra _____ per i diritti di piena proprietà di ½.

IMMOBILE C

Lo stato dei luoghi della unità immobiliare ubicata in via _____ del Comune di Montegranaro ed identificato al NCEU al Fg. _____ della p.lla _____ :

- Sub. 6 – **Unità abitativa** ubicata al piano secondo, **cat. A/3**, cl. 4, vani 5, è conforme;

Il suddetto immobile ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. _____ per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra _____ per i diritti di piena proprietà di ½.

IMMOBILE D

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari ubicate in Via _____ al civico _____ del Comune di Montegranaro ed identificati al NCEU al Fg. _____ della p.lla _____ rispettivamente:

- **Sub. 13 - Unità abitativa** ubicata al piano secondo, **cat. A/2**, cl. 2, vani 5, è conforme;
- **Sub 14 - Unità abitativa** ubicata al piano primo, **cat. A/2**, cl. 2, vani 5, è conforme; Si rileva che sulla visura catastale della suindicata unità immobiliare viene riportato erroneamente il piano secondo anziché al piano primo;

I suddetto immobili ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig.ra per i diritti di piena proprietà.

- **Sub. 16 – Locale Commerciale** ubicato al piano terra, **cat. C/1**, cl. 3, è conforme; Si rileva che **sulla planimetria catastale della suindicata unità immobiliare viene riportato erroneamente un muro di partizione che non è materializzato se non con dei supporti ed un telo e quindi andrà realizzato. I costi per il predetto muro ed il frazionamento urbanistico dell’unità saranno considerati ai fini della valutazione;**

il suddetto immobile ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

Visure catastali – Sig.

Visure catastali – Sig.ra Millevolte Nadia

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant’Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 –
6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinbuono@gmail.com

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant’Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 –
6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinbuono@gmail.com

PLANIMETRIE CATASTALI

IMMOBILE A

FG P.LLA SUB 1

FG 19 P.LLA 359 SUB 2

FG 19 P.LLA 359 SUB 3

FG 19 P.LLA 359 SUB 4

FG 19 P.LLA 359 SUB 5

FG 18 P.LLA 147 SUB 8

FG 22 P.LLA 40 SUB 6

FG 18 P.LLA 533 SUB 16

FG 18 P.LLA 533 SUB 13

FG 18 P.LLA 533 SUB 14

ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

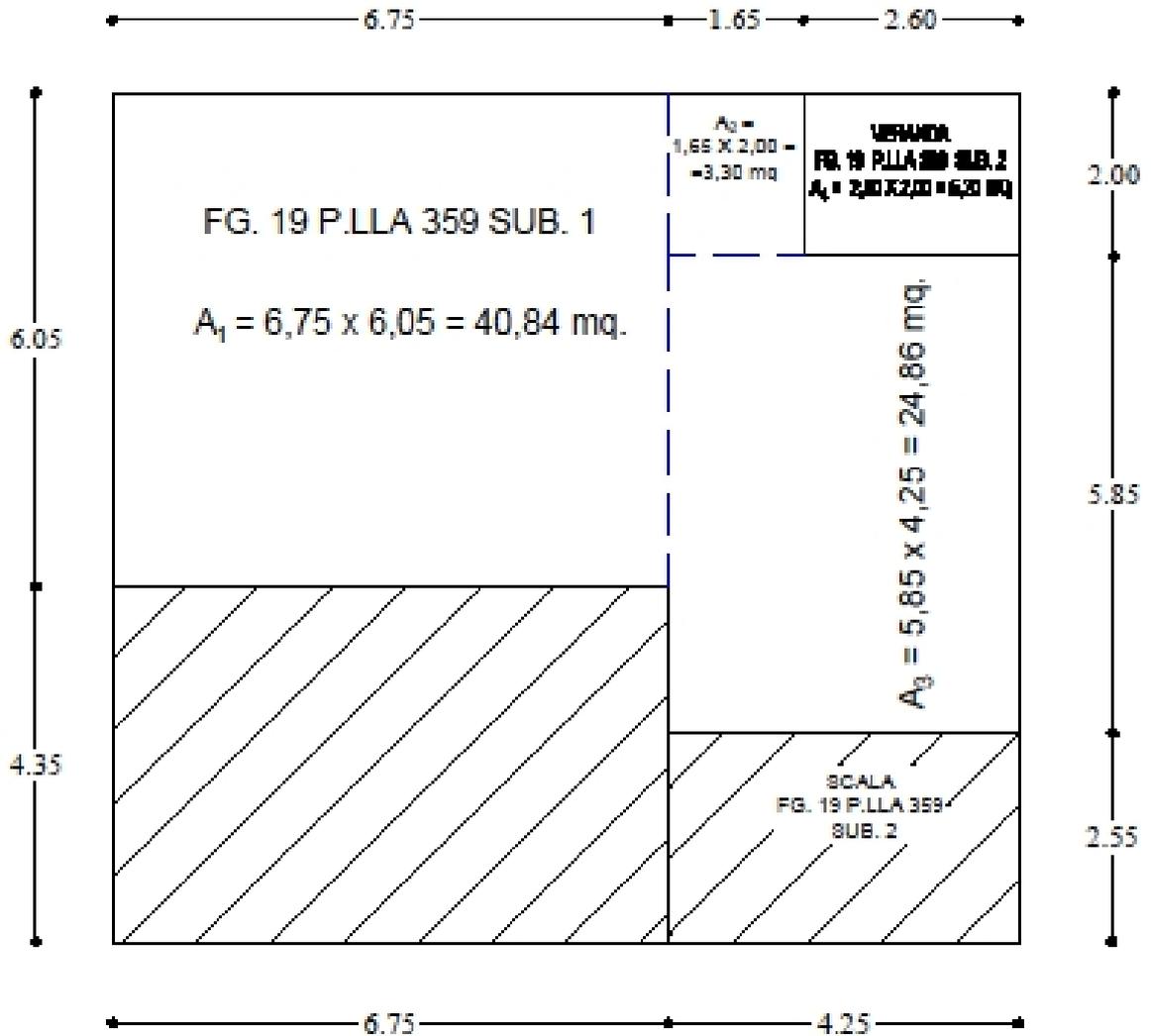
Gli immobili oggetto del pignoramento oggi risultano essere composti da:

LOTTO 1 :

- **Diritti pari ad ½ del Fg. della p.lla al subalterno 1 – Abitazione – Piano Terra** – avente una superficie pari a $SUL = A1+A2+A3 = 69,00$ mq. ed altezza utile di 2,90 ml. oltre ad una veranda su terrazza coperta avente superficie di $SUL = A = 5,20$ mq. non risulta conforme urbanisticamente. L'unità abitativa è circondata su tre lati da una corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub.

L’unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via ;

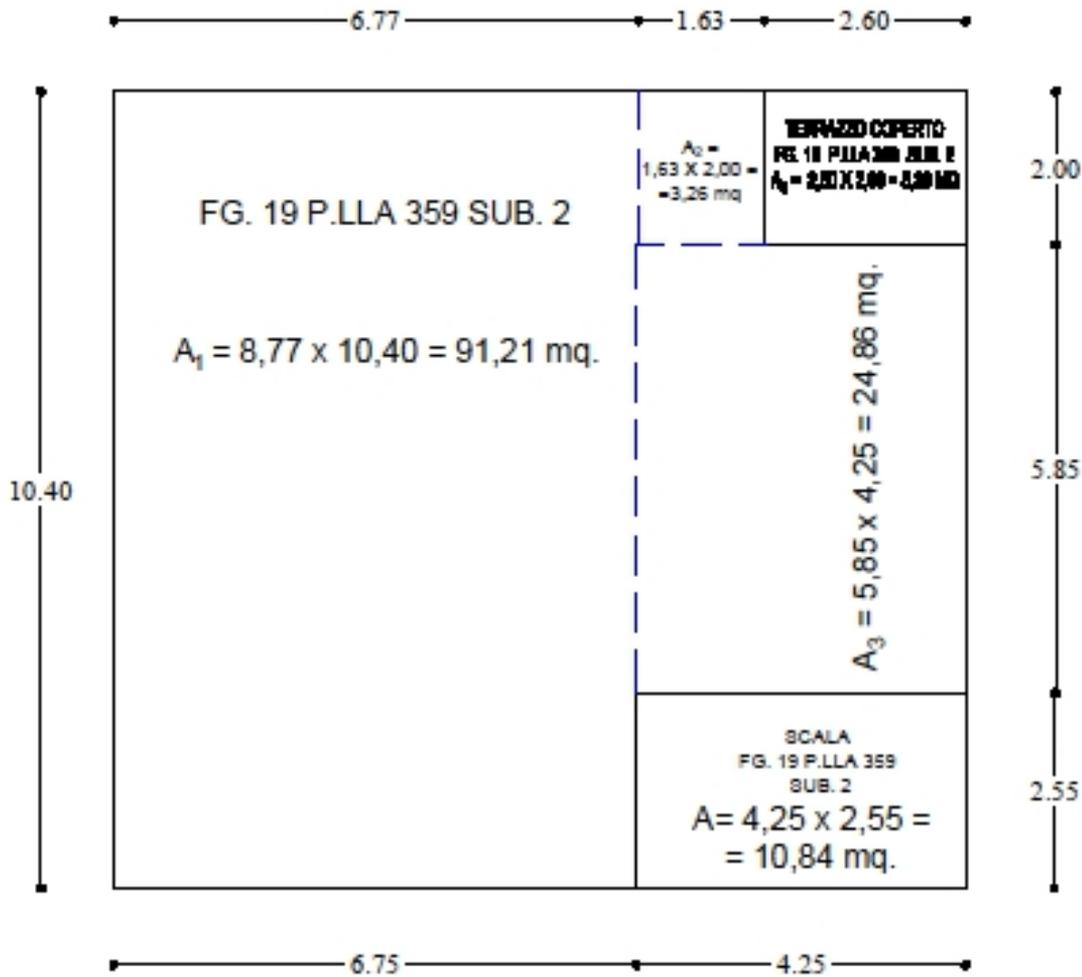
LOTTO N. 1 - A/2 - PIANO TERRA



LOTTO 2 :

- **Diritti pari ad ½ del Fg. della p.lla al subalterno 2 – Abitazione Piano Primo** – avente una superficie pari a SUL = A1+A2+A3 = 119,33 mq. ed altezza utile di 2,80 ml. oltre ad una terrazza coperta avente superficie di SUL = A = 5,20 mq. ed il vano scala che collega il Piano Terra al Piano Primo su una superficie di ingombro pari a 10,84 mq. non risulta conforme urbanisticamente. L’unità abitativa è circondata su tre lati dalla corte pertinenziale all’intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub Sud. L’unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via Fermana;

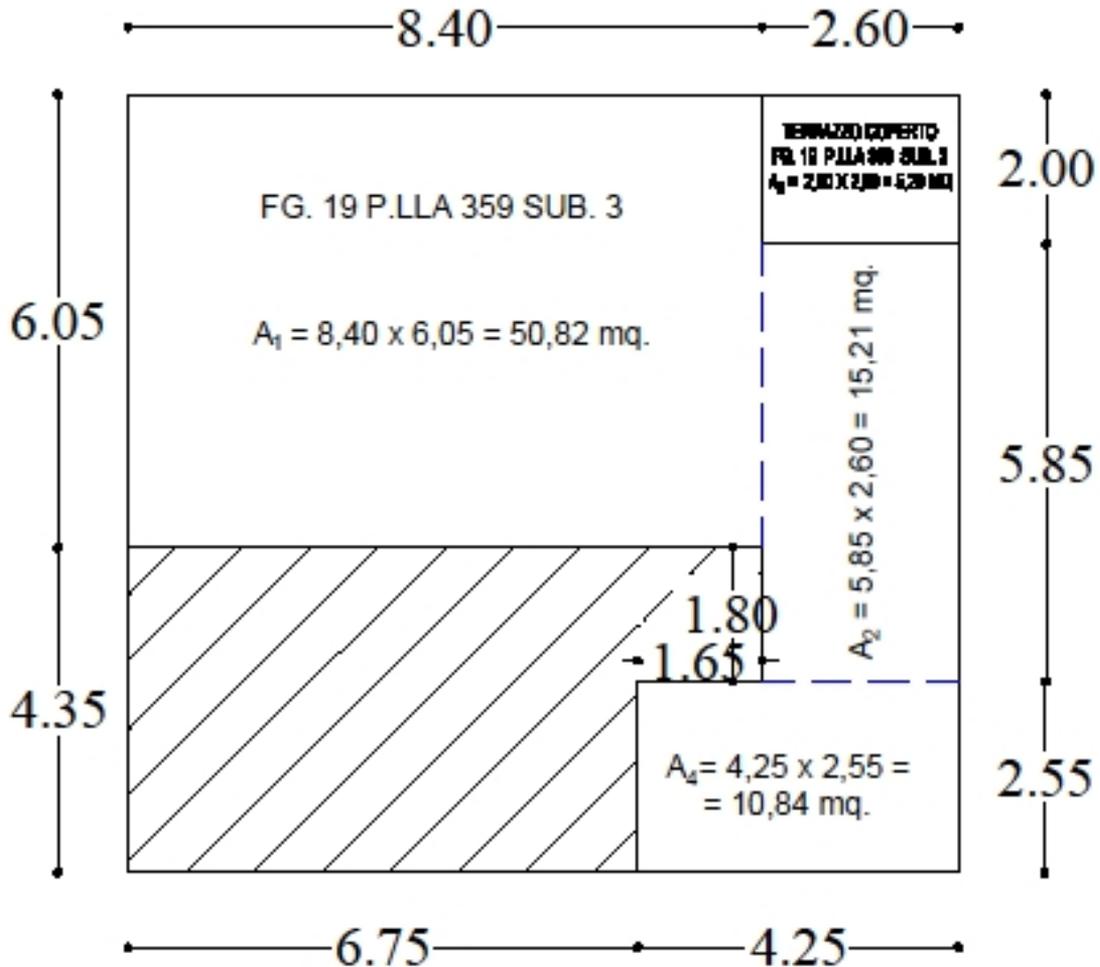
LOTTO N. 2 - A/2 - PIANO PRIMO

**LOTTO 3 :**

- **Diritti pari ad ½ Fg. della p.lla al subalterno 3 – Abitazione – Piano Seminterrato** – avente una superficie pari a $SUL = A_1 + A_2 = 66,03 \text{ mq.}$ ed altezza utile di 2,90 ml. (h reale 2,45 ml. – h dichiarata 2,60 ml., un portico di ingresso pari a 5,20 mq. oltre ad un ripostiglio avente superficie di $SUL = A = 10,84 \text{ mq.}$ e di altezza utile pari a 2,08 ml. (h dichiarata urbanisticamente pari a 2,00 ml.) non risulta conforme urbanisticamente tenuto conto delle precisazioni. L'unità abitativa è circondata su tre lati da una corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub. L'unità abitativa confina con la stessa

ditta catastale su tutti e quattro i lati;

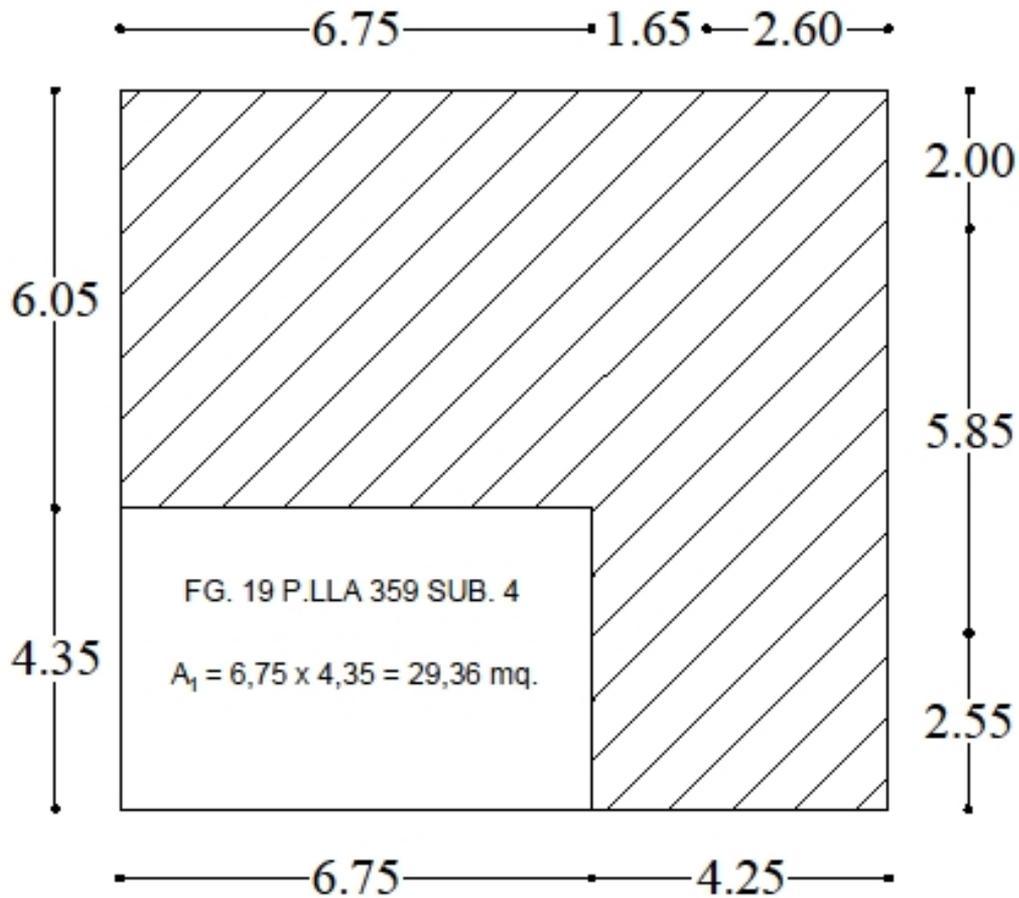
LOTTO N. 3 - A/2 - PIANO SEMINTERRATO



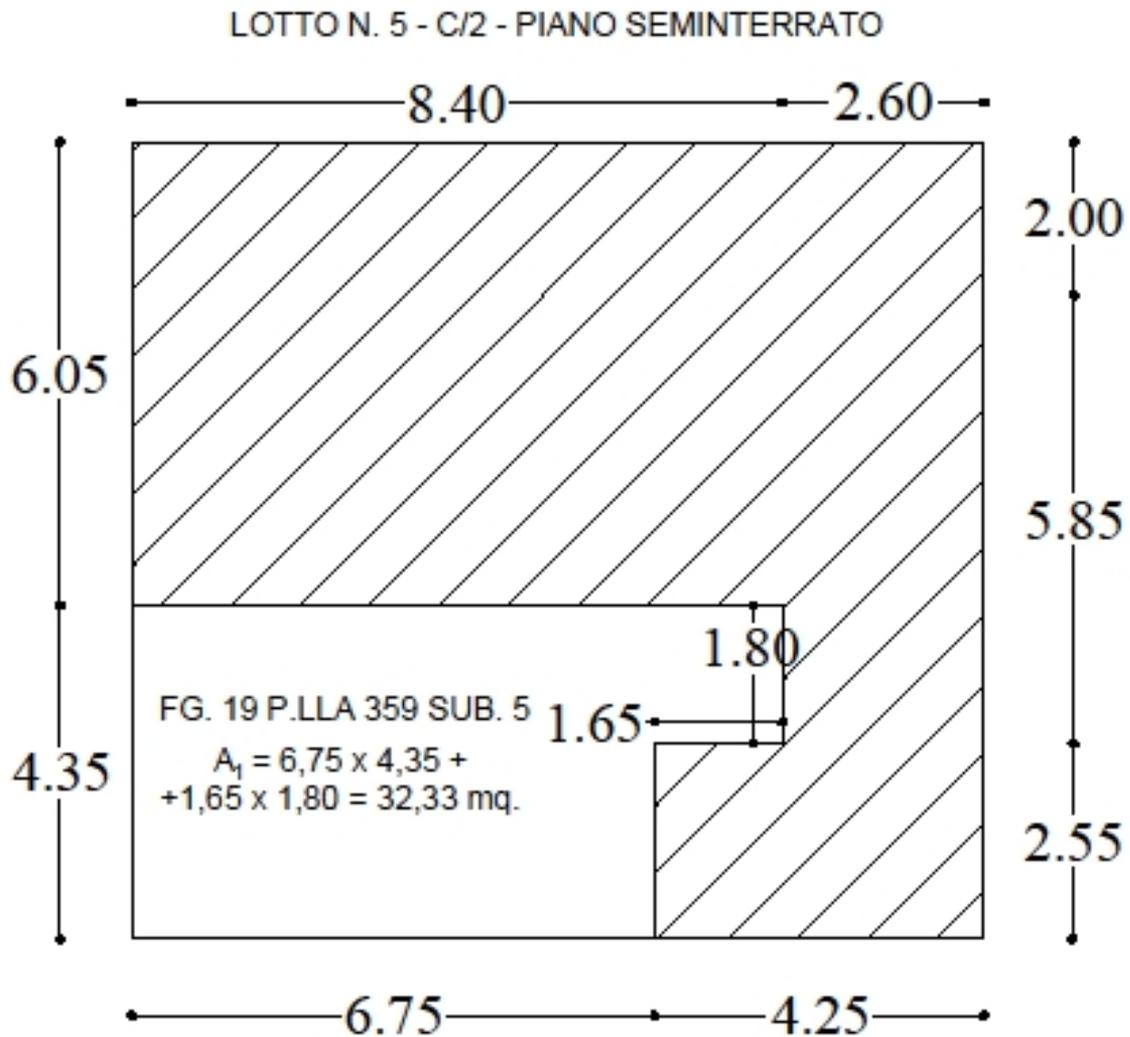
LOTTO 4 :

- **Diritti pari ad ½ Fg. della p.lla al subalterno 4 – Locale commerciale al Piano Primo –** avente una superficie pari a SUL = A₁ = 29,36 mq. ed altezza utile di 2,80 ml.; la stessa non risulta conforme urbanisticamente per la presenza di un Bagno e di una finestra L'unità immobiliare è circondata su un lato dalla corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub Sud. L'unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via ;

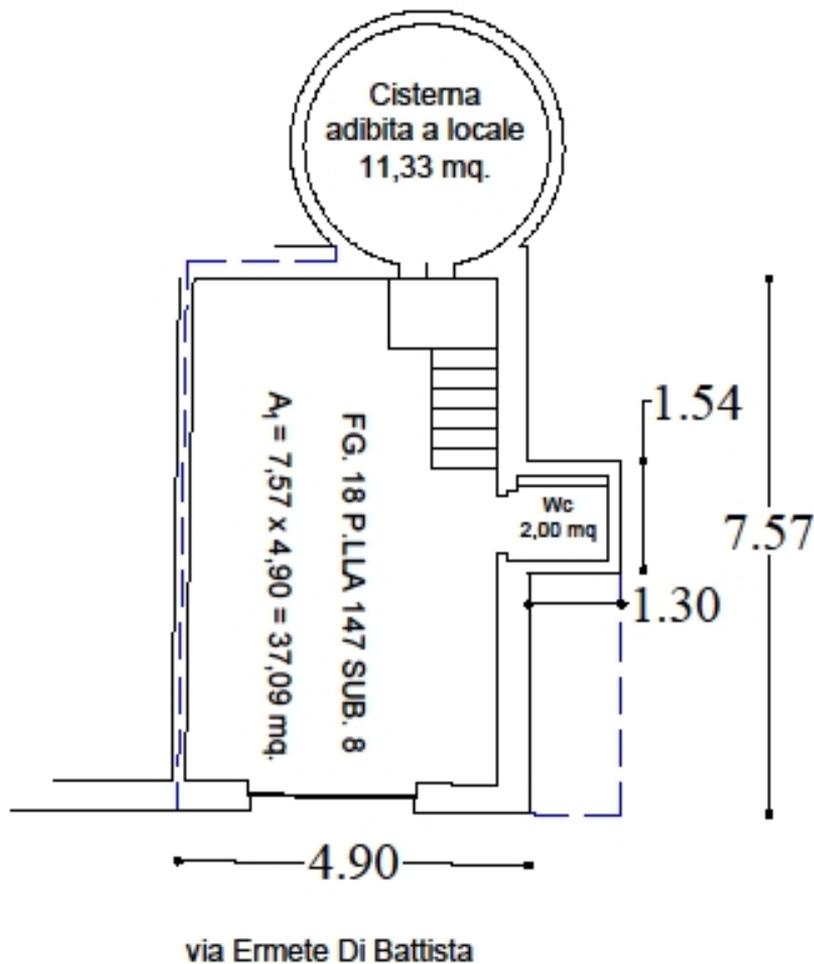
LOTTO N. 4 - C/1 - PIANO TERRA

**LOTTO 5 :**

- **Diritti pari ad ½ Fg. della p.lla al subalterno 5 – Magazzino – Piano Seminterrato** – avente una superficie pari a $SUL = A1 = 32,33 \text{ mq.}$ ed altezza utile di 2,90 ml. (h dichiarata urbanisticamente 2,45 ml. – h dichiarata 2,60 ml.; l’unità abitativa risulta non conforme urbanisticamente tenuto conto delle precisazioni. L’unità abitativa è circondata su un lato da una corte pertinenziale all’intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub. L’unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via ;

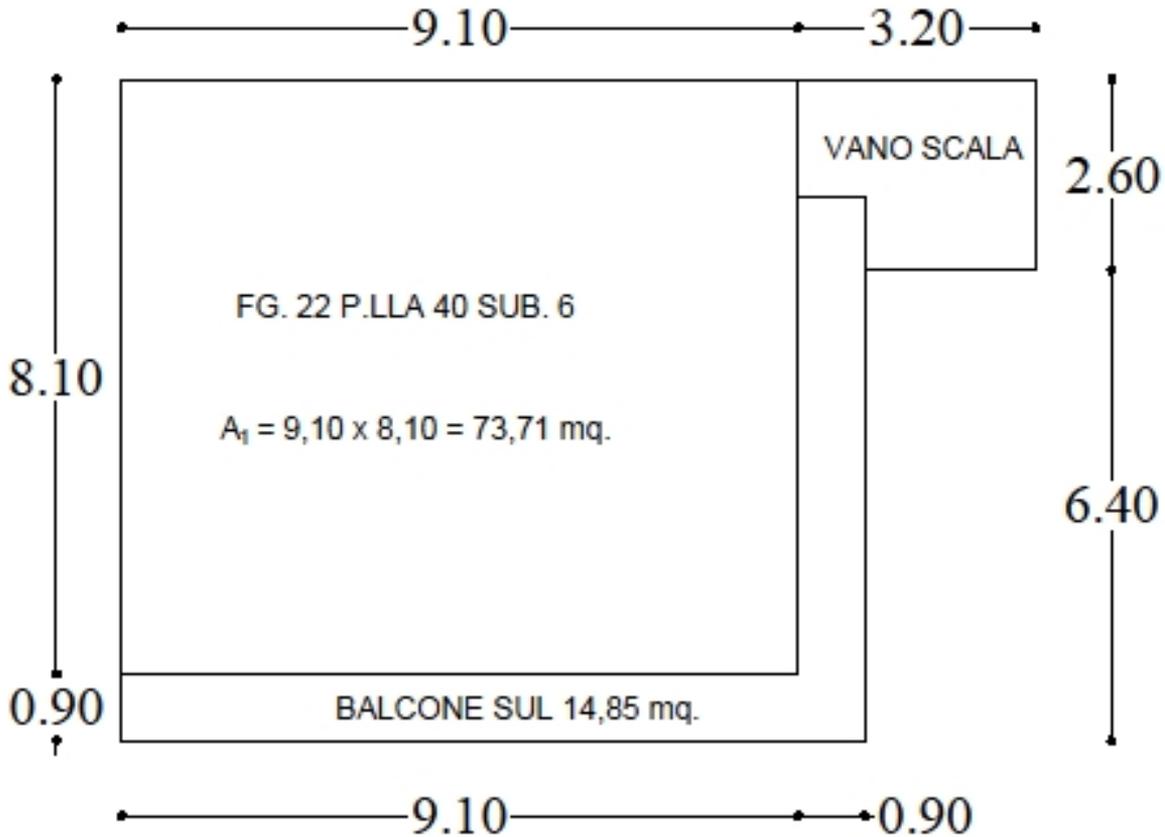
**LOTTO 6 :**

- **Diritti pari ad ½ Fg. della p.lla al subalterno 8 – Garage al Piano Terra** – avente una superficie pari a SUL = A1 = 37,09 mq. oltre ad un Wc avente SUL = 2,00 mq. ed un accessorio diretto comunicante avente SUL = 11,33 mq.; la stessa non risulta conforme urbanisticamente. L’unità immobiliare è circondata su due lati da unità immobiliari all’intero immobile del complesso di cui ne fa parte. L’unità abitativa confina su due lati con unità immobiliari riferenti la stessa particella e dai restanti due lati con via ;

LOTTO N. 6 - C/6 - PIANO TERRA**LOTTO 7:**

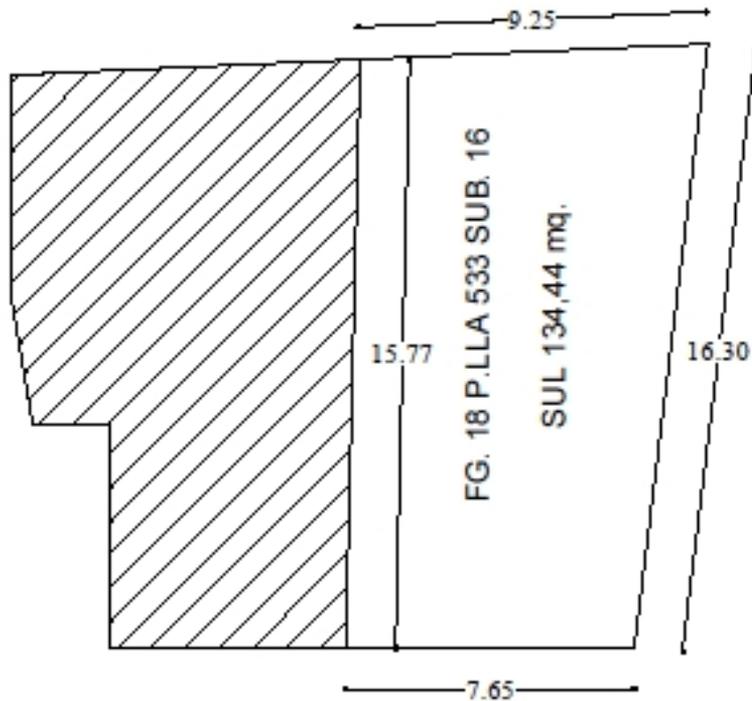
- **Diritti di piena proprietà - Fg. della p.lla al subalterno 6 – Abitazione Piano Secondo** – avente una superficie pari a $SUL = A_1 = 73,71 \text{ mq.}$ ed altezza utile di 2,90 ml. oltre ad un balcone su due lati avente superficie di $SUL = A = 14,85 \text{ mq.}$ ed un vano scala esterno che collega il Piano Terra ai piani superiori quale bene comune; L'unità abitativa risulta conforme urbanisticamente. L'unità abitativa è libera su tutti e quattro i lati. L'unità abitativa confina con la proprietà al piano sottostante;

LOTTO N. 7 - A/3 - PIANO SECONDO

**LOTTO 8 :**

- **Diritti pari ad ½ - Fg. della p.lla al subalterno 16 – Garage al Terra** – avente una superficie pari a $SUL = A1 = 134,44 \text{ mq.}$ ed altezza utile di 4,40 ml. avente destinazione urbanistica quale officina e parte di un unico locale il cui frazionamento non è materializzato; la stessa risulta conforme urbanisticamente, tenendo conto delle precisazioni e delle osservazioni già dichiarate. L'unità abitativa confina su un lato con l'unità immobiliari di cui ne fa parte ed intestata a e F da un lato con , da un lato con e da un lato con la via ;

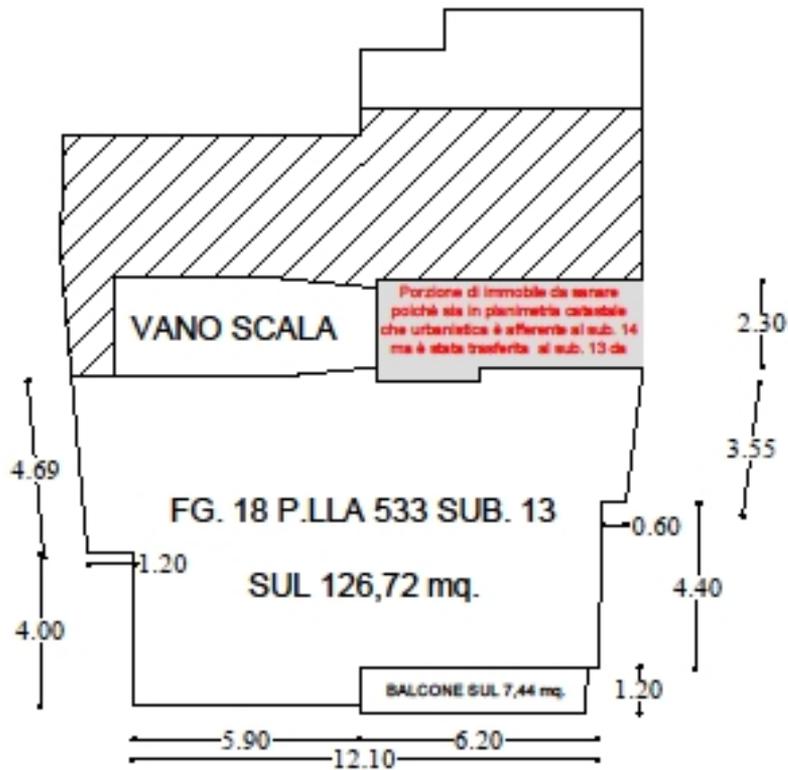
LOTTO N. 8 - C/6 - PIANO TERRA



LOTTO 9 :

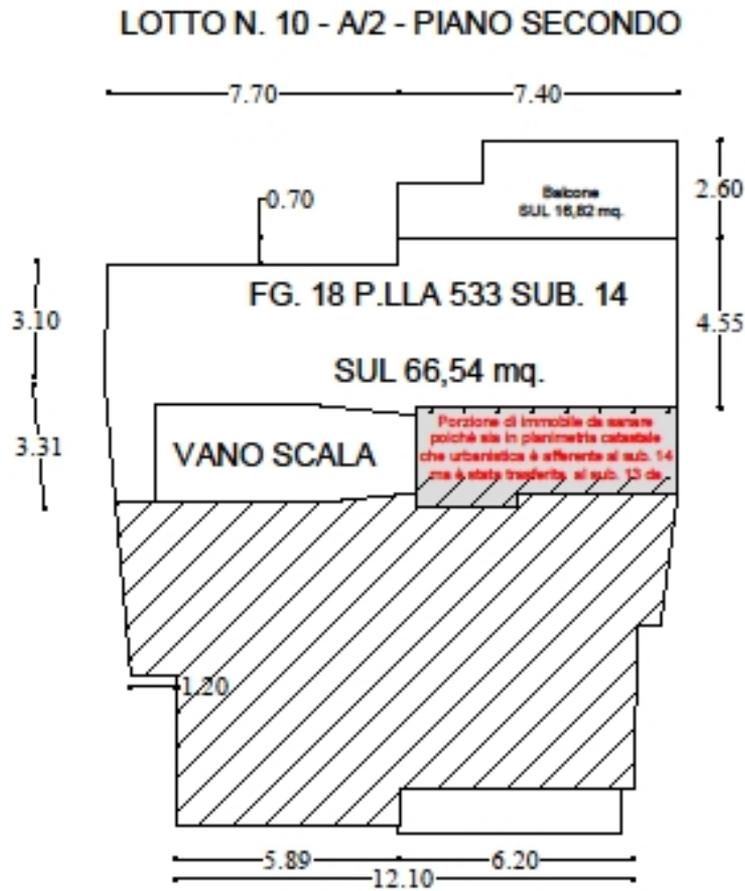
- **Diritti di piena proprietà - Fg. della p.lla al subalterno 13 – Abitazione Piano Secondo** – avente una superficie pari a $SUL = A = 126,72$ mq. ed altezza utile di 2,80 ml. oltre ad un balcone avente superficie di $SUL = A = 7,44$ mq. ed un vano scala condominiale interno che collega il Piano Terra ai piani superiori quale bene comune; L'unità abitativa non risulta conforme urbanisticamente. L'unità risulta libera su tre lati mentre sul quarto lato confina con la proprietà del sub. 14 stessa ditta e con il vano scala condominiale.

LOTTO N. 9 - A/2 - PIANO SECONDO



LOTTO 10 :

Diritti di piena proprietà - Fg. della p.lla al subalterno 14 – Abitazione Piano Secondo – avente una superficie pari a $SUL = A = 66,54$ mq. ed altezza utile di 2,80 ml. oltre ad un balcone avente superficie di $SUL = A = 16,82$ mq. ed un vano scala condominiale interno che collega il Piano Terra ai piani superiori quale bene comune; L'unità abitativa non risulta conforme urbanisticamente. L'unità risulta libera su tre lati mentre sul quarto lato confina con la proprietà del sub. 13 stessa ditta e con il vano scala condominiale.



CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della presente perizia sono situati tutti in area urbana del Comune di Montegranaro ed in particolare:

- L’immobile da cielo a terra costituente i lotti da 1 a 5 è ubicato in via _____ al civico n. _____; l’immobile è ubicato ad ovest del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 700 mt. mentre la distanza in linea d’aria dalla costa marchigiana di Porto Sant’Elpidio / Fermo è pari a circa _____

10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano una discreta appetibilità nell’acquisto.

- L’unità immobiliare al lotto 6 è ubicato in via Ermete Di Battista n. 25 ma dichiarato catastalmente in via al civico n. ; l’unità immobiliare si trova sulla cintura del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 100 mt. mentre la distanza in linea d’aria dalla costa marchigiana di Porto Sant’Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano un’ottima appetibilità nell’acquisto.
- L’unità abitativa del lotto 7 è ubicata in via ; l’immobile si trova ad ovest del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 600 mt. mentre la distanza in linea d’aria dalla costa marchigiana di Porto Sant’Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano una discreta appetibilità nell’acquisto.
- I lotti da 8, 9 e 10 tutti ubicati in via al civico n. per il primo per il secondo e terzo; si trovano posizionati ad ovest del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 600 mt. mentre la distanza in linea d’aria dalla costa marchigiana di Porto Sant’Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano una discreta appetibilità nell’acquisto.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI FABBRICATI

Lotti da n. 1 a n. 5

- Le unità immobiliari fanno parte di un unico complesso da cielo a terra realizzato a cavallo tra gli anni 50 e 60 e presentano una struttura verticale in muratura portante mentre gli orizzontamenti sono in latero cemento. Le chiusure esterne delle aperture finestre sono costituite da persiane in legno a lamella fissa mentre gli infissi sono in legno a vetro singolo e metallo. I pavimenti sono per lo più in marmettoni e rivestimenti in gress. Gli impianti sono datati all’epoca della realizzazione e nel tempo non hanno subito sostanziali modifiche ed adeguamenti. La proprietà riferisce che l’impianto termico era funzionante a circuito sull’intero immobile ma ormai è in disuso. Le finiture esterne sono ad intonaco senza finiture di pregio. L’intero immobile da cielo a terra necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, in particolare per la copertura che presenta delle infiltrazioni. Le suindicate caratteristiche denotano una scarsa appetibilità nell’acquisto.

Lotto n. 6

- L’unità immobiliare al lotto 6 ha la struttura portante verticale in muratura a mattoni pieni e gli orizzontamenti in latero cemento mentre le finiture interne sono più recenti; tenendo conto della tipologia di destinazione catastale, l’unità immobiliare si presenta in buone condizioni

Lotto n. 7

- L’unità abitativa del lotto n. 7 ha una struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero cemento. L’immobile seppur all’esterno è stato oggetto di ristrutturazione presenta comunque delle fessurazioni dovute alla tipologia costruttiva ed allo stato manutentivo della struttura. L’interno dell’unità abitativa ha conservato gli allestimenti originari con pavimenti in marmettoni e intonaco al civile; le finestre originarie sono state sostituite con infissi in metallo. Gli impianti così come tutte le opere di finitura versano in discreto stato conservativo seppur necessitano di interventi di

manutenzione/rinnovamento.

. Lotto n. 8, 9 e 10

- I lotti dal n. 8, 9 e 10 sono facenti parte di un complesso plurifamiliare con struttura intelaiata in c.c.a. e solai in latero cemento.
Il lotto n. 8 è dotato di pavimento in ceramica (Klinker); l’impianto elettrico è funzionante gli infissi sono in metallo con serranda elettrica avvolgibile. Come già descritto l’unità immobiliare è priva della partizione verticale (muro di separazione del confinante e residuale locale). Sono presenti fenomeni infiltrativi dalla copertura e dalla parete posteriore che andranno risanate.
- I lotti n. 9 e 10 sono dotati di pavimento in marmettoni e intonaco al civile; l’impianto elettrico è funzionante in discrete condizioni, gli infissi sono in legno con vetro singolo. Gli impianti così come tutte le opere di finitura versano in discreto stato conservativo seppur necessitano di interventi di manutenzione/rinnovamento.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza degli immobili, rilevata geometricamente, risulta:

LOTTO 1 - Abitazione – Piano Terra - Fg. della p.III al subalterno 1

- Appartamento SUL 69,00 mq., veranda su terrazza coperta SUL = A = 5,20 mq.

LOTTO 2 – Abitazione Piano Primo - Fg. della p.III al subalterno 2

- Appartamento SUL = 119,33 mq, terrazza coperta SUL = 5,20 mq., vano scala SUL pari a 10,84 mq.

LOTTO 3 – Abitazione – Piano Seminterrato - Fg. della p.III al subalterno 3

- Appartamento SUL = 66,03 mq., portico SUL = 5,20 mq., ripostiglio SUL = 10,84 mq.

LOTTO 4 – Locale commerciale al Piano Primo - Fg. della p.III al subalterno 4

Locale SUL = A1 = 29,36

LOTTO 5 – Magazzino – Piano Seminterrato –; Fg. della p.III al subalterno 5

Magazzino SUL = 32,33 mq.

LOTTO 6 – Garage al Piano Terra - Fg. della p.III al subalterno 8;

Garage SUL = A1 = 37,09 mq. 37,09 mq., Wc SUL = 2,00 mq., Accessorio SUL = 11,33 mq.

LOTTO 7 – Abitazione Piano Secondo –Fg. della p.III al subalterno 6

Abitazione SUL = A1 = 73,71 mq., balcone SUL = A = 14,85 mq.;

LOTTO 8 – Garage al Terra – Fg. della p.III al subalterno 16

Garage SUL = A1 = 134,44 mq.;

LOTTO 9 – Abitazione Piano Primo – Fg. della p.IIa al subalterno 13

Appartamento SUL = A = 126,72 mq., balcone SUL = A = 7,44 mq.

LOTTO 10 – Abitazione Piano Secondo - Fg. della p.IIa al subalterno 14

Abitazione SUL = A = 66,54 mq., balcone SUL = A = 16,82 mq.

3. & 4. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO

STORIA DELL'IMMOBILE

“IMMOBILE DA CIELO A TERRA - PALAZZINA ”

via Fermana Sud – NCEU Fg. p.IIa

L'intero immobile da cielo a terra è stato edificato con “DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI” del ottenendo, altresì, il parere favorevole della commissione edilizia in data dove veniva prevista la realizzazione di un piano terra ed un piano primo. Il si otteneva la C.E. n. 23/94 per modifiche Piano Seminterrato ed infine con la C.E. in Sanatoria n. del veniva regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

Va precisato che l'immobile presenta ad oggi delle difformità urbanistiche come già indicate.

“UNITA' IMMOBILIARE IN PALAZZINA ”

via n. (centro storico) – NCEU Fg. p.IIa sub. 8

Porzione n. 6

Unità immobiliare ubicata all'interno della “PALAZZINA ” sito in Comune di Montegranaro, centro storico via n.

Urbanisticamente non è stata ritrovata alcuna pratica edilizia referente all'attuale proprietà. L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

L'immobile presenta delle difformità urbanistiche come già indicate

“UNITA' IMMOBILIARE”

via Fermana Sud snc – NCEU Fg. p.IIa sub. 6

L'immobile è stato edificato con “NULLA OSTA N. del ” e con “NULLA OSTA N. del ” ottenendo l'autorizzazione alla sopraelevazione dalla Prefettura in data ed oggetto di “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del 96 con la quale venivano regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

L'unità abitativa al Piano Secondo risulta conforme urbanisticamente

“UNITA’ IMMOBILIARI”

via Elpidiense Nord – NCEU Fg. p.IIa sub. 6

Gli immobili sono stati edificati con “richiesta del che seppur menzionata negli elaborati successivi non è stata ritrovata presso gli uffici del Comune di Montegranaro” e con “COMUNICAZIONE DI PARERE FAVOREVOLE della Commissione Edilizia del a seguito di progetto presentato in data , “LICENZ DI COSTRUZIONE del , ed infine “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del ” e “CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del ” con le quali venivano regolarizzate le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

Va precisato che l’unità immobiliare al Piano Terra risulta conforme urbanisticamente mentre entrambe le unità abitative al piano Secondo presentano ad oggi delle difformità urbanistiche come già indicate.

6. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI

I dati specificati nell’atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali.

STORIA CATASTALE dei BENI

SITUAZIONE AL 10/12/2014

- Fg. della p.IIa al subalterno 1 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997
- Fg. della p.IIa al subalterno 2 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997
- Fg. della p.IIa al subalterno 3 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 29/01/2002
- Fg. della p.IIa al subalterno 4 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997
- Fg. della p.IIa al subalterno 5 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997
- Fg. della p.IIa al subalterno 8 – modifica identificativo in atti dal 10/09/2004
- Fg. della p.IIa al subalterno 6 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 23/06/1999
- Fg. della p.IIa al subalterno 16 – variazione del 21/02/1984 in atti dal 14/04/1999
- Fg. della p.IIa al subalterno 13 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 14/04/1999
- Fg. della p.IIa al subalterno 14 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 14/04/1999

IDENTIFICAZIONE/SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalla certificazione catastale prodotta dalla scrivente l’immobile risulta ad oggi, così censito:

AL CATASTO FABBRICATI

-- Fg. della p.III al subalterno 1 – Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 4 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate "N E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a (MC) il ;

nata a (MC) il , salvo altri.

- Fg. della p.III al subalterno 2 – Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate "N "E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a (MC) il ;

nata a (MC) il , salvo altri.

- Fg. della p.III al subalterno 3 – Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 4 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate "N "E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a (MC) il ;

nata a (MC) il , salvo altri.

- Fg. della p.lla al subalterno 4 – Cat. C/1 Cl. 3 Cons. 25 mq.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate "N "E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a (MC) il ;

nata a (MC) il , salvo altri.

- Fg. della p.lla al subalterno 5 – Cat. C/2 Cl. 2 Cons. 21 mq.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate "N E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF P

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a (MC) il ;

nata a (MC) il , salvo altri.

- Fg. della p.lla al subalterno 8 – Cat. C/6 Cl. 1 Cons. 35 mq.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate "N "E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : nata a (FM) il

nata a (AN) il

nata a (AN) il ;

nata a (AN) il , salvo altri;

–Fg. della p.lla al subalterno 6 – Cat. A/3 Cl. 4 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via

Coordinate "N "E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

C.F.

proprietà 1/2

CONFINI : nato a RECANATI (MC) il

nata a LORETO (AN) il , salvo altri;

– Fg. della p.lla al subalterno 16 – Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 117 mq.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate .1"N "E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : nata a MONTEGRANARO (FM) il ;

nato a MACERATA (MC) il , salvo altri;

– Fg. della p.IIa al subalterno 13 – Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate 1°N .5"E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/1

CONFINI : nata a MONTEGRANARO (FM) il ;

nato a MACERATA (MC) il ;

nata a LORETO (AN) il

nata a LORETO (AN) il ;

nata a LORETO (AN) il , salvo altri;

- Fg. della p.IIa al subalterno 14 – Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n.

Coordinate 1°N 5"E

Intestazione

C.F.

proprietà 1/1

CONFINI : nata a MONTEGRANARO (FM) il

nato a MACERATA (MC) il ;

nata a LORETO (AN) il

nata a LORETO (AN) il ;

nata a LORETO (AN) il , salvo altri;

7. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'

Alla data odierna i beni interessati dal pignoramento sono:

- Fg. della p.lla al subalterno 1 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 2 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 3 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 4 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 5 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 8 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 6 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig. e
per la quota di 1/2 intestata alla Sig.ra a per la piena proprietà di 1000/1000
- Fg. della p.lla al subalterno 16 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.
- Fg. della p.lla al subalterno 13 risulta di piena proprietà (1000/1000) a
- Fg. della p.lla al subalterno 14 risulta di piena proprietà (1000/1000) a

8. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI ai debitori

LOTTO N. 1

1. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 1 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il (CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal 14/03/2002

2. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 2 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il (CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal 14/03/2002

3. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il (CF)

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 156594 - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal

4. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di i nato a CAMERINO (MC) il (CF)

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal

5. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il ()

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal

6. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 8 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il CF)

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n in atti dal

7. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 6 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il (CF) e per la quota di 1/2 intestata alla Sig.ra a nata a MONTEGRANARO (AP) il (CF) e nel complesso per la piena proprietà di 1000/1000

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE** Atto del Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (AP) Repertorio n. - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di FERMO in atti dal

8. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla I subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il (CF)

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal

9. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 a nata a MONTEGRANARO (AP) il (CF)

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal

10. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.lla al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nata a MONTEGRANARO (AP) il (CF)

per:

➤ **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Metodo di stima utilizzato

Si intende adottare:

- Il sottoscritto Ing. Peppino Buono ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo per la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto del procedimento, ritenendo tale metodo più idoneo, stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica del mercato immobiliare, reputando altresì non attendibile l'utilizzo di altri metodi di stima. Il valore di mercato del bene immobile è stato dedotto dal confronto con prezzi di vendita di beni immobili presenti nella stessa zona in cui è ubicato quello oggetto di stima e che presentano caratteristiche simili. In particolare, il sottoscritto ha opportunamente elaborato e confrontato i dati reperiti presso le seguenti fonti:
- ● l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- ● le agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sono ubicati i beni immobili oggetto della presente relazione di stima;
- ● i professionisti specializzati nel campo dell'estimo;
- ● altre banche dati.

Nello specifico il valore di mercato del bene immobile reperito dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è stato modulato in relazione ai dati acquisiti dalle rimanenti fonti e per tutti i lotti come identificati il criterio di stima è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda tenendo conto della destinazione d’uso per l’unità abitativa, negozi, accessori magazzini e garage e delle reali condizioni in cui versa l’immobile oltre che delle plus valenze e delle contro valenze indicate nella stesura della presente relazione;

Il sottoscritto ritiene opportuno determinare la superficie commerciale del bene immobile applicando i criteri di computo relativi al D.P.R. 138/98, alla norma UNI EN 15733:2013 ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall’Agenzia delle Entrate.

In particolare, lo scrivente ha adottato i seguenti criteri di computo:

- le pareti divisorie interne e le pareti di tamponamento perimetrali esterne sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre nella misura del 50% i muri in comunione e divisori con unità immobiliari e/o vani adiacenti di altra proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie commerciale è stata arrotondata al ½ metro quadro;
- le quote di superfici condominiali non sono state aggiunte all’unità immobiliare, in quanto risultano indivisibili e sono già considerate nel valore unitario della stessa unità immobiliare.

Sulla base del metodo di stima adottato e specificato nella presente relazione tenendo conto altresì che il valore reperito dall’osservatorio immobiliare che risulta essere di:

- **unità abitativa di tipo economico** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **730 €/mq.** ad un massimo di **980 €/mq** ;
- **negozi** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **1.000 €/mq.** ad un massimo di **1.350 €/mq**;
- **magazzino** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **510 €/mq.** ad un massimo di **680 €/mq**;
- Centro Storico **negozi** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **810 €/mq.** ad un massimo di **1.150 €/mq** ;
- Centro Storico **autorimessa** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **360 €/mq.** ad un massimo di **485 €/mq** ;
- **autorimessa** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **440 €/mq.** ad un massimo di **590 €/mq** ;

e dei valori di mercato degli immobili in vendita in zone limitrofe, il sottoscritto ha determinato il seguente valore unitario di mercato del bene immobile:

855,00 €/mq per le abitazioni afferenti ai **lotti n. 1, 2 e 3**;

1.200,00 €/mq per il negozio afferente al **lotto n. 4**;

550,00 €/mq per il magazzino afferente al **lotto n. 5**;

485,00 €/mq se considerato garage afferente al **lotto n. 6 “se valutato nelle condizioni di garage”**;

900,00 €/mq se considerato negozio afferente al **lotto n. 6 “se valutato nelle condizioni di negozio”**;

900,00 €/mq per l’abitazione afferente al **lotto n. 7**;

485,00 €/mq per il garage afferente al **lotto n. 8**;

1.000,00 €/mq per le abitazioni afferenti ai lotti n. 9 e 10;

Nella determinazione dei valori dei 10 lotti lo scrivente terrà conto altresì della seguente tabella

TABELLA A.1 1.

1. coefficiente d’uso K_{uso} , relativo alla destinazione del bene immobile, dei vani accessori diretti ed indiretti, delle pertinenze esclusive accessorie:
- | | K_{uso} | |
|---|-----------|------|
| - locali adibiti ad appartamento/negozio/locale commerciale/autorimessa | 1,00 | |
| - accessori in diretto collegamento | 0,30 | |
| - balcone | | 0,50 |
| - Scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare) | 0,15 | |
| - Scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare) | 0,30 | |
| - veranda | 0,90 | |
| - Terrazzo coperto | 0,70 | |
| - corte esterna esclusiva | 0,05 | |

2. coefficienti di ultimazione K_{ult} , relativo allo stato di ultimazione dei beni immobili:

	K_{ult}
– ultimato	1,00

E dei coefficienti

3. coefficiente delle caratteristiche estrinseche K_{estr} , ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche esterne in cui si trovano ubicati i beni immobili:

	K_{estr}
– K_a - esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	
– K_b - buon collegamento con altre zone della città e con il centro	
– K_c - zona prettamente residenziale	
– K_d - salubrità della zona	
– K_e - intensità dei rumori del traffico viario	

$$k_{estr} = k_a k_b k_c k_d k_e$$

4. coefficienti delle caratteristiche intrinseche K_{intr} , ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche interne che si riferiscono a tutte le condizioni proprie del bene immobile quali l’esposizione, la luminosità, la panoramicità, il numero di vani ed ampiezza, la distribuzione degli spazi interni, il grado delle finiture, la tipologia e lo stato di conservazione degli impianti tecnologici, le caratteristiche delle strutture portanti, lo stato di conservazione e di vetustà degli edifici, lo stato di conservazione delle unità immobiliari:

	K_{intr}
– K_f - buona esposizione	
– K_g - luminosità (luce naturale)	
– K_h - scarsa panoramicità (vista verso strada)	
– K_i - livello di piano (piano terra)	
– K_j - numero di vani ed ampiezza	
– K_m - distribuzione degli spazi interni	
– K_n - grado di finiture	
– K_o - tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	
– K_p - caratterist. strutture portanti	
- K_q - stato di conservazione generale edificio: sufficiente	
– K_r - stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	7

$$K_{intr} = K_f K_g K_h K_i K_j K_m K_n K_o K_p K_q K_r$$

5. coefficienti di stato K_{stato} , relativo allo stato di disponibilità dei beni immobili:

K_{stato} – occupato 1,

che varieranno e saranno inseriti nella tabella di valutazione per ognuno dei lotti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore di mercato del bene immobile in oggetto è stato calcolato dal sottoscritto applicando la seguente relazione:

$$V_M = S_C \cdot V_U \cdot k_{USO} \cdot k_{ult} \cdot k_{estr} \cdot k_{int} \cdot k_{stato}$$

Dove

V_M = Valore di mercato del singolo bene immobile allo stato libero;

V_U = Valore di mercato unitario del singolo bene immobile allo stato libero;

S_C = superficie commerciale del singolo bene immobile.

Unità immobiliare adibita a appartamento ubicata al piano terra contraddistinta con la sigla A.1, colore giallo nella planimetria allegata (cfr. Allegato V)

$$S_C = S_{C\text{-appartamento}} k_{USO} + S_{C\text{-accessori}} k_{USO} + S_{C\text{-corte}} k_{USO} + S_{C\text{-balcone}} k_{USO} + S_{C\text{-terrazzo}} k_{USO} =$$

$$V_{\text{medio}} = V_U S_C k_{ult} k_{estr} k_{intr} k_{stato}$$

Al valore di stima ricavato per ogni singolo lotto andrà detratto l'importo necessario per tener conto delle sanatorie, competenze tecniche e lavori come indicati nella relazione peritale.

Tanto premesso il C.T.U. ritiene di poter addivenire alla stima del più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto nel modo che segue.

VALORE degli IMMOBILI

LOTTO 1

Abitazione via , n. –

Piano Terra - Fg. della p.Ila 359 al subalterno 1

Valore unitario di riferimento EURO/mq		855,00	
Unità oggetto di stima		Sup. mq	K _{uso}
locali adibiti ad appartamento		69,00	1,00
accessori in diretto collegamento		0,00	0,30
balcone		0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)		0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)		11,00	0,50
veranda		0,00	0,70
terrazzo coperto		5,00	0,70
corte esterna esclusiva		0,00	0,05
corte esterna esclusiva		0,00	0,05
K _f	buona esposizione	1,00	
K _f	buona esposizione	1,00	

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	0,98

K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,88
-------------------------	---	-------------

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	0,98
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,98
K _i	livello di piano (piano primo)	1,00
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,94
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,94
K _p	caratterist. strutture portanti	0,95
K _q	stato di conservazione generale edificio: appena sufficiente	0,93
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: appena sufficiente	0,93
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,70

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	78,00
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	41127,41

LOTTO 2

Abitazione via n. –
Piano Primo - Fg. della p.IIa al subalterno 2

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	855,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locali adibiti ad appartamento	119,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	11,00	0,30
veranda	5,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,88

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	1,00
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
K _i	livello di piano (piano primo)	0,98
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,94
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,94
K _p	caratterist. strutture portanti	0,95
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,93
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,93
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,71

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	126,80
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	68222,86

LOTTO 3

Abitazione via Fermana Sud, n. 9 –
Piano Seminterrato - Fg.19 della p.IIa 359 al subalterno 3

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	855,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negoziogarage	66,00	1,00
accessori in diretto collegamento	11,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto / portico	5,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,88

K _f	buona esposizione	0,97
K _g	luminosità (luce naturale)	0,96
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,95
K _i	livello di piano (piano primo)	0,98

K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,93
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,94
K _p	caratterist. strutture portanti	0,95
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,93
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,93
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,62

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	72,80
V_{medio}	V_u S_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	34281,81

LOTTO 4

Negozi via , n –
Piano Terra - Fg. della p.III al subalterno 4

Valore unitario di riferimento EURO/mq	1200	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negozi/garage	29,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,90

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	1,00
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00

K _i	livello di piano (piano terra)	1,00
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,96
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,97
K _p	caratterist. strutture portanti	0,95
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,83

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	29,00
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	26141,86

LOTTO 5

Magazzino via , n. –
Piano Seminterrato - Fg. della p.lla al subalterno 5

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	550,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negoziogarage	32,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,90

K _f	buona esposizione	0,97
K _g	luminosità (luce naturale)	0,98
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,97
K _i	livello di piano (piano seminterrato)	0,96

K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,94
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,92
K _p	caratterist. strutture portanti	0,95
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,68

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	32,00
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}	10868,85

LOTTO 6

se valutato come Garage via n. già via)
Piano Terra - Fg. della p.IIa al subalterno 8

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	485,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negoziogarage	37,00	1,00
accessori in diretto collegamento	13,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	1,00
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	1,00
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	1,00

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	1,00
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
K _i	livello di piano (piano terra)	1,00
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00

K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,98
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	1
K _p	caratterist. strutture portanti	0,97
K _q	stato di conservazione generale edificio: buona	0,99
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: buona	0,99
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,93

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	40,90
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}	18481,33

LOTTO 6

se valutato come Negozio via n. (già via)
Piano Terra - Fg. della p.lla al subalterno

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	900,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negoziogarage	37,00	1,00
accessori in diretto collegamento	13,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	1,00
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	1,00
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	1,00

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	0,94
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
K _i	livello di piano (piano terra)	1,00
K _l	numero di vani ed ampiezza	0,95
K _m	distribuzione degli spazi interni	0,96
K _n	grado di finiture	0,94

K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
K _p	caratterist. strutture portanti	0,97
K _q	stato di conservazione generale edificio: buona	0,99
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: buona	0,99
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,73

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	40,90
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	26790,58

LOTTO 7

Abitazione via –
Piano Secondo - Fg. della p.IIa al subalterno 6

Valore unitario di riferimento EURO/mq	900,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negoziogarage	74,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	15,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	7,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,88

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	1,00
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
K _i	livello di piano (piano secondo)	0,94
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,92
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,92
K _p	caratterist. strutture portanti	0,94

K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,98
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,94
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,69

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	82,55
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	45270,80

LOTTO 8

Abitazione via n. –
Piano Terra - Fg. della p.IIa al subalterno 13

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	590,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	134,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,98
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,95

K _f	buona esposizione	1,00
K _g	luminosità (luce naturale)	0,98
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,98
K _i	livello di piano (piano terra)	1,00
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,95
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,96
K _p	caratterist. strutture portanti	0,98
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97

K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,81
K_{stato}	Stato occupato	1,00
Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	134,00
V_{medio}	V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	60697,55

LOTTO 9

Abitazione via , n. – Lato Sud
Piano Terra - Fg. della p.IIa al subalterno 13

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	1000,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	67,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	17,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	17,00	0,20
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,98
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	0,97
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,92

K _f	buona esposizione	0,95
K _g	luminosità (luce naturale)	0,95
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,94
K _i	livello di piano (piano secondo)	0,92
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,95
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
K _p	caratterist. strutture portanti	0,98
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,65

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	78,90
V_{medio}	V_u S_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	47252,65

LOTTO 10

Abitazione via , n. – Lato Nord
Piano Terra - Fg. della p.IIa al subalterno 14

Valore unitario di riferimento EURO/mq	1000,00	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K _{uso}
locale adibito ad appartamento/negoziogarage	127,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	7,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	17,00	0,20
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	coefficienti di ultimazione	1,00
------------------------	------------------------------------	-------------

K _a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,98
K _b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
K _c	zona prettamente residenziale	1,00
K _d	salubrità della zona	1,00
K _e	intensità dei rumori del traffico viario	0,95
K_{estr}	coefficiente delle caratteristiche estrinseche	0,90

K _f	buona esposizione	0,98
K _g	luminosità (luce naturale)	0,97
K _h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,96
K _i	livello di piano (piano secondo)	0,92
K _l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K _m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K _n	grado di finiture	0,95
K _o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
K _p	caratterist. strutture portanti	0,98
K _q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
K _r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	coefficienti delle caratteristiche intrinseche	0,70

K_{stato}	Stato occupato	1,00
--------------------------	-----------------------	-------------

Sc	Superficie convenzionale unità immobiliare	133,90
V_{medio}	V_u S_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}	84484,22

Riepilogo dei valori stimati

Si riportano i valori stimati precisando che per il lotto n. 6 è stato riportato il valore del lotto nelle condizioni urbanistiche attuali di locale commerciale seppur al NCEU è individuato come garage.

Valore stimato in €.

Lotto n. 1	€. 41.127,41
Lotto n. 2	€. 68.222,86
Lotto n. 3	€. 34.281,81
Lotto n. 4	€. 26.141,86
Lotto n. 5	€. 10.868,85
Lotto n. 6	€. 26.790,58
Lotto n. 7	€. 45.270,80
Lotto n. 8	€. 60.697,55
Lotto n. 9	€. 47.252,65
Lotto n. 10	€. 84.484,22

€. 445138,59

Ai valori stimati per ognuno dei lotti occorrerà detrarre il costo, già individuato, per la regolarizzazione/completamento/esecuzione delle opere necessarie alla regolarizzazione

Costi di regolarizzazione

Lotto n. 1	€. 0,00
Lotto n. 2	€. 4.000,00
Lotto n. 3	€. 3.000,00
Lotto n. 4	€. 2.000,00
Lotto n. 5	€. 1.500,00
Lotto n. 6	€. 5.500,00
Lotto n. 7	€. 0,00
Lotto n. 8	€. 2.500,00
Lotto n. 9	€. 7.000,00
Lotto n. 10	€. 2.500,00

€. 28.000,00

Riepilogando i valori per differenza tra le due tabelle otteniamo il valore di stima di ogni singolo lotto che si riporta di seguito

	Valore stimato	Costi di regolarizzazione	Valore del lotto al netto dei costi da sostenere
Lotto n. 1	€. 41.127,41	€. 0,00	€. 41.127,41
Lotto n. 2	€. 68.222,86	€. 4.000,00	€. 64.222,86
Lotto n. 3	€. 34.281,81	€. 3.000,00	€. 31.281,81
Lotto n. 4	€. 26.141,86	€. 2.000,00	€. 24.141,86
Lotto n. 5	€. 10.868,85	€. 1.500,00	€. 9.368,85
Lotto n. 6	€. 26.790,58	€. 5.500,00	€. 21.290,58
Lotto n. 7	€. 45.270,80	€. 0,00	€. 45.270,80
Lotto n. 8	€. 60.697,55	€. 2.500,00	€. 58.197,55
Lotto n. 9	€. 84.484,22	€. 7.000,00	€. 40.252,65
Lotto n. 10	€. 47.252,65	€. 2.500,00	€. 81.984,22
	€. 445.138,59	€. 28.000,00	€. 417.138,59

Ai valori individuati occorrerà tener conto delle quote effettivamente detenute dagli eseguiti al fine di individuare il valore da porre a base d’asta.

Nella individuazione del valore da porre a base d’asta l’ammontare del valore sarà arrotondato per eccesso se superiore alla frazione di €. 25,00 o per difetto se inferiore alla frazione di €. 25,00.

Valore del lotto al netto dei costi	Quota dell'esecutato	Valore del lotto espresso in €. secondo le quote detenute dagli esegutati	Valore a base d'asta arrotondato per eccesso o per difetto ad €. 50,00
--	-----------------------------	--	---

Lotto n. 1	€. 41.127,41	Diritti di 1/2 detenuta da	€. 20.563,71	€. 20.550,00
Lotto n. 2	€. 64.222,86	Diritti di 1/2 detenuta da	€. 32.111,43	€. 32.100,00
Lotto n. 3	€. 31.281,81	Diritti di 1/2 detenuta da	€. 15.640,90	€. 15.650,00
Lotto n. 4	€. 24.141,86	Diritti di 1/2 detenuta da	€. 12.070,93	€. 12.050,00
Lotto n. 5	€. 9.368,85	Diritti di 1/2 detenuta da	€. 4.684,42	€. 4.700,00
Lotto n. 6	€. 21.290,58	Diritti di 1/2 detenuta da	€. 10.645,29	€. 10.650,00
Lotto n. 7	€. 45.270,80	Diritti di 1/2 detenuta dal Sig. e di 1/2 detenuta dalla Sig.ra	€. 45.270,80	€. 45.250,00
Lotto n. 8	€. 58.197,55	Diritti di 1/1 detenuta da	€. 29.098,77	€. 29.100,00
Lotto n. 9	€. 81.984,22	Diritti di 1/1 detenuta da	€. 40.252,65	€. 40.250,00
Lotto n. 10	€. 40.252,65	Diritti di 1/1 detenuta da	€. 81.984,22	€. 82.000,00
€. 417.138,59			€. 292.323,13	€. 292.300,00

10. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stimati, data l’entità della superficie delle unità immobiliari come materialmente frazionati e divisi, considerato lo sviluppo planimetrico dei beni immobiliari e l’autonoma utilizzazione, considerata altresì l’ubicazione, il sottoscritto CTU, ai fini di una migliore

appetibilità sul mercato, reputa opportuno disporre la vendita dei bene in dieci lotti separati così definiti :

LOTTO N. 1

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile dal marciapiede pubblico su via al civico con accesso da un ingresso comune al piano terra da una scala coperta.

L’immobile a forma ad L la cui superficie utile lorda è pari a mq. 69,00 circa oltre ad una terrazza coperta di uso esclusivo della superficie di circa 5,20 mq. accessibile dal vano cucina

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 1 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24 - diritti di 1/2

via al civico

LOTTO N. 2

Unità immobiliare ubicata al Piano Primo raggiungibile dal marciapiede pubblico su via al civico con accesso da un ingresso comune al piano terra da una scala coperta che porta all’unità abitativa del Piano Primo.

L’immobile a forma rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 119,33 circa oltre ad una veranda coperta di uso esclusivo della superficie di circa 5,20 mq. accessibile dal vano cucina

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 2 Cat. A/2 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 284,05 - diritti di 1/2

via al civico

LOTTO N. 3

Unità immobiliare ubicata al Piano Seminterrato raggiungibile dal marciapiede pubblico su via al civico con accesso sia da Nord che da Sud da una corte comune e di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato.

L’immobile a forma per lo più rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 66,03 circa oltre ad un portico coperto di uso esclusivo della superficie di circa 5,20 mq. accessibile dall’esterno e dal vano cucina

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 3 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24 - diritti di 1/2

via al civico

LOTTO N. 4

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile dal marciapiede pubblico su via al civico con accesso diretto dal marciapiede.

L’immobile a forma rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 29,36 circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 4 Cat. C/1 Classe 3 Cons.25mq. Rendita €. 639,12 - diritti di 1/2

via al civico

LOTTO N. 5

Unità immobiliare ubicata al Piano Seminterrato raggiungibile dal marciapiede pubblico su via al civico con accesso sia da Nord che da Sud da una corte comune e di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato.

L’immobile ha forma per lo più rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 32,33 circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 5 Cat. C/2 Classe 2 Cons.21 mq. Rendita €. 43,38 - diritti di 1/2

via al civico

LOTTO N. 6

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile da marciapiede pubblico su via al civico .

L’immobile ha forma per lo più rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 37,09 circa oltre a due accessori di forma rispettivamente rettangolare e circolare la cui superfici utile lorda di ognuna è pari rispettivamente a mq. 2,00 circa e 11,33 mq.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 8 Cat. C/6 Classe 1 Cons.35 mq. Rendita €. 61,46 - diritti di 1/2

via al civico dichiarata in visura come via n.

LOTTO N. 7

Unità immobiliare ubicata al Piano Secondo raggiungibile dal marciapiede pubblico su via con accesso da un ingresso comune al piano terra da una scala che porta alle unità abitative dei Piani Primo e Secondo.

L’immobile a forma rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 73,71 circa oltre ad un balcone di uso esclusivo della superficie di circa 14,85 mq. accessibile sia dall’interno dell’unità abitativa che dal vano scala esterno

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 6 Cat. A/3 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 185,92 - diritti di piena proprietà

via

LOTTO N. 8

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile da marciapiede pubblico su via al civico

L’immobile ha forma di un rettangoloide la cui superficie utile lorda è pari a mq. 134,44 circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 16 Cat. C/6 Classe 3 Cons.117 mq. Rendita €. 284,00 - diritti di 1/2

via n.

LOTTO N. 9

Unità immobiliare ubicata al Piano Secondo raggiungibile scala coperta su corte privata con affaccio su marciapiede pubblico su via al civico .

L’immobile di forma irregolare inscrivibile in un rettangolo la cui superficie utile lorda è pari a mq. 126,72 circa oltre ad un balcone di 7,44 mq. circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 13 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58 - diritti di piena proprietà

via n.

LOTTO N. 10

Unità immobiliare ubicata al Piano Secondo raggiungibile scala coperta su corte privata con affaccio su marciapiede pubblico su via al civico .

L’immobile di forma irregolare inscrivibile in un rettangolo la cui superficie utile lorda è pari a mq. 66,54 circa oltre ad un balcone di 16,82 mq. circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 14 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58 - diritti di piena proprietà

via n.

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 1

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO TERRA in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.

- Abitazione (mq. 69,00 circa) e terrazza coperta (mq. 5,20 circa)

- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n , c.f. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 1 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. , nato a Camerino (MC), il c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 20.550,00 (ventimilacinquecentocinquanta/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 2

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO PRIMO in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada e da un lato su viabilità pubblica.

- Abitazione (mq. 119,33 circa) e veranda (mq. 5,20 circa)

- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n. , c.f. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 2 Cat. A/2 Classe 4 Cons.5 vani Rendita € 284,05

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 32.100,00 (trentaduemilacento/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 3

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO PRIMO SOTTOSTRADA in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da corte condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.

- Abitazione (mq. 66,03 circa), portico (mq. 5,20 circa) e ripostiglio (mq. 10,84 circa)

- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n. , c.f.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 3 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 15.650,00 (quindicimilaseicentocinquanta/00)

- MANIFESTO D’ASTA

-

- LOTTO 4

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO TERRA in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato a negozio, con affaccio libero da un lato su viabilità pubblica e per l’altro lato su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.

- Negozio (mq. 69,00 circa) e terrazza coperta (mq. 29,36 circa)

- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n. , c.f. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 4 Cat. C/1 Classe 3 Cons.25mq. Rendita €. 639,12

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 12.050,00 (dodicimilacinquanta/00)

MANIFESTO D’ASTA

- LOTTO 5

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO PRIMO SOTTOSTRADA in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da corte condominiale e destinato a magazzino, con affaccio libero da un lato su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.

- Magazzino (mq. 32,33 circa)

- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n , c.f.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 5 Cat. C/2 Classe 2 Cons.21 mq. Rendita €. 43,38

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 4.700,00 (quattromilasettecento/00)

- MANIFESTO D’ASTA

- LOTTO 6

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO TERRA in via n. (derivante da via n.) del Comune di Montegranaro, con accesso da viabilità pubblica e

destinato a garage, con affaccio libero da un lato su viabilità pubblica.

- Garage (mq. 37,09 circa) e due accessori diretti comunicanti rispettivamente di (mq. 2,00 circa) e di mq. 11,33 circa)
- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n. c.f. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.III al sub. 8 Cat. C/6 Classe 1 Cons.35 mq. Rendita € 61,46

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. li, nato a Camerino (MC), il , c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 10.650,00 (diecimilaseicentocinquanta/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 7

- DIRITTI di (1/1), spettante
per ½ al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. ;
per ½ al sig. , nata a Montegranaro (AP), il , c.f. ;
su unità immobiliare, posta al PIANO SECONDO in via snc del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tutti e quattro i lati.
- Abitazione (mq. 73,71 circa) e balcone (mq. 14,85 circa)
- , nato a Camerino (MC), il , residente a Montegranaro (FM), in via n. , c.f. .
- , nata a Montegranaro (AP), il , residente a Montegranaro (FM) in via n. , c.f. ;

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant’Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 –
6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.IIa al sub. 6 Cat. A/3 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 185,92

PIENA PROPRIETA' DI U.I.U

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I diritti della piena proprietà sull'immobile, spettanti ai sig.ri i, nato a Camerino (MC), il , c.f. e , nata a Montegranaro (AP), il nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 45.250,00 (quarantacinquemiladuecentocinquanta/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 8

- DIRITTI di (1/2), spettante al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO TERRA in via n.) del Comune di Montegranaro, con accesso da viabilità pubblica e destinato a garage, con affaccio libero da un lato su viabilità pubblica.

- Garage (mq. 134,44 circa)

- , nato a Camerino (MC), il residente a Montegranaro (FM), in via n. , c.f. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 16 Cat. C/6 Classe 3 Cons.117 mq. Rendita €. 284,00

PORZIONE DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

I diritti di ½ della proprietà sull’immobile, spettanti al sig. , nato a Camerino (MC), il , c.f. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

€ 29.100,00 (ventinovemilacento/00)

MANIFESTO D’ASTA

LOTTO 9

- DIRITTI di (1/1), spettanti alla sig. , nata a Montegranaro (AP), il , c.f. , su unità immobiliare, posta al PIANO SECONDO in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati.

- Abitazione (mq. 126,72 circa) e balcone (mq. 7,44 circa)

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant’Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 –
6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

- , nata a Montegranaro (AP), il , residente a Montegranaro (FM) in via n. , c.f. M ;

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.III al sub. 13 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58

PIENA PROPRIETA' DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' (1000/1000) sull'immobile, spettanti alla sig.ra , nata a Montegranaro (AP), il nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 40.250,00 (quarantamiladuecentocinquanta/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 10

- DIRITTI di (1/1), spettanti alla sig. , nata a Montegranaro (AP), il 12/01/1957, c.f. su unità immobiliare, posta al PIANO SECONDO in via n. del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati.

- Abitazione (mq. 66,54 circa) e balcone (mq. 16,82 circa)

- , nata a Montegranaro (AP), il , residente a Montegranaro (FM) in via n. c.f. F;

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.III al sub. 14 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58

PIENA PROPRIETA' DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D’ASTA

€ 82.000,00 (ottantaduemila/00)

DIRITTI di PIENA PROPRIETA’ (1000/1000) sull’immobile, spettanti alla sig.ra , nata a Montegranaro (AP), il nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d’asta al prezzo di

11. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data dell’accertamento i beni risultavano:

- Per l’**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 1**, cat. A/2, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** il bene risultava a disposizione di quest’ultimo nel quale viveva con la madre proprietaria della restante quota.
- Per l’**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 2**, cat. A/2, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** i il bene risultava a disposizione di quest’ultimo e della madre proprietaria della restante quota.
- Per l’**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 3**, cat. A/2, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** il bene risultava **concesso in affitto**.
- Per il **negozio** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. partic. sub 4, cat. C/1, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** il bene risultava a disposizione di quest’ultimo e della madre proprietaria della restante quota.
- Per il **magazzino** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. sub 5, cat. C/2, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** il bene risultava a disposizione di quest’ultimo e della madre proprietaria della restante quota.
- Per il **garage** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. sub 8, cat. C/6, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** il bene risultava a disposizione di quest’ultimo e della madre proprietaria della restante quota.
- Per l’**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 6**, cat. A/3, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig. e della restante porzione di ½ in proprietà alla Sig.ra** il bene risultava **concesso in affitto**.
- Per il **garage** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. sub 16, cat. C/6, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig.** il bene risultava **occupato dai Sig.ri** i e poiché dichiaravano di aver scambiato per errore il bene oggetto della presente relazione peritale con la restante porzione di garage invece di proprietà di quest’ultimi.

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 13**, cat. A/2, **per i diritti della piena proprietà della Sig.ra** il bene risultava a disposizione di quest'ultima nel quale viveva.
- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 14**, cat. A/2, **per i diritti della piena proprietà della Sig.ra** il bene risultava **concesso in affitto**.

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune interessato, risulta che non sono presenti vincoli sugli immobili oggetto della presente relazione;

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non sono gravati da censo, livello o uso civico

SPESE GESTIONE , STRAORDINARIE ...ECC....

Gli immobili pignorati seppur facenti parti di edifici con più proprietà non sono costituiti in condominio poiché a gestione familiare scontano esclusivamente le spese per le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie che si dovessero presentare anche in funzione del normale uso delle unità abitative e immobiliari.

12. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si è rilevata alcuna procedura di esproprio

CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi; inviata la bozza di perizia ed i relativi alle parti, e non avendo ricevuto dalle medesime osservazioni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Il sottoscritto deposita la presente relazione peritale ed i relativi allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono ALLEGATI.

ALLEGATI:

- All. n.1 Certificati Anagrafici n. 3 – Comune di Montegranaro;
- All. n.2 Atti amministrativi depositati presso il Comune di Montegranaro;
- All. n.3 Schemi dei rilievi metrici eseguiti
- All. n. 4 Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure CATASTALI - FM
- All. n. 5 OMI – Valori di Zona e Valori dei terreni agricoli ricavati dalle tabelle dell’Agenzia delle Entrate e rilevati da EXEO edizioni per l’anno 2019
- All. n. 6 Documentazione fotografica
- All. n. 7 Foglio riassuntivo identificativi catastali
- All. n. 8 Estratto per manifesto d'asta
- All. n. 9 Copia 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)
- All. n. 10 CHECK LIST RGE 239 /2014

Porto Sant’Elpidio li 30 novembre 2022

Il C.T.U.

Ing. Peppino Buono