

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 91/2014 R.G.**

*Procedura promossa da:*

**“Intrum Italy s.p.a. (mandataria di Penolope spv S.R.L.)”**

**CREDITORE**



*Contro*

**“XXXXXXXXXX”**

**DEBITORE**

**G.E.: Dott.ssa Lucia Rocchi**

**C.T.U.: Dott. Arch. Marco Bastiani**

# **PERIZIA DI STIMA**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Lucia Rocchi** dell'On.le Tribunale di Fermo.

Procedimento: **R. G. Esecuzione Immobiliare n. 91/2014**

Creditore Procedente: **"Intrum Italy s.p.a. (mandataria di Pebelope spv SRL)".**

Debitore Esecutato:, **" xxxxxxxx" , nata a xxxxxxxx il xxxxx (xxxxxxx), ultima residenza in Via xxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxx.**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Marco Bastiani**, residente a Porto San Giorgio (FM), Via F. Petrarca n. 107, con studio in Fermo (FM), Via Misericordia n.18, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo con matricola n.47 e iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 156, è stato nominato esperto stimatore in data **19/7/2021**, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 21/7/2021 e rispondere ai sottostanti quesiti.

- *Il sopralluogo sugli immobili è avvenuto in data 25/11/2021 con la presenza della Dott.ssa Francesca Zengarini della Marche Servizi Giudiziari s.r.l. per i rilievi di rito.*

## *SVOLGIMENTO DELL'INCARICO*

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

Il sottoscritto, esperto stimatore, dichiara che attraverso la consultazione della documentazione allegata, il creditore procedente ha depositato la "certificazione notarile sostitutiva" e che la stessa al suo interno presenta atti notarili (iscrizioni, trascrizioni e atti di compravendita) risalenti a venti anni prima della trascrizione del pignoramento del bene in oggetto avvenuta in data 14/5/2014.

Dalla visione diretta effettuata della documentazione depositata, risulta presente certificazione catastale storica e nessun certificato di stato civile dell'esecutata.

In data 23/9/2021 il sottoscritto ha provveduto all'accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxx per la verifica della residenza storica dell'esecutato e più precisamente:

- Dal xxxxxxxxxxx residente a xxxxxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxx;



- Dal xxxxx residente xxxxxxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxx;
- Dal xxxxxxxx cancellata per irreperibilità ed accertamento xxxxxxxxxxxx.
- ✓ In riferimento allo stato civile dell'esecutato, con nota del xxxxx, l'ufficiale dell'anagrafe, Sig. xxxx ha dichiarato che non può fornire informazioni inerenti lo stato civile di un xxxxxxxxxxxx attraverso il rilascio di certificati, in quanto di competenza xxxxxxxxxxxx.

Pertanto si provvede a:

**a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e piu' precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione , ove opportuno, di uno o piu' lotti per la vendita , identificando i nuovi confini e provvedendo , previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione, del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati all'ufficio tecnico Erariale;**

- **Foglio n. 3, Particella 340, sub 4, classe 2, categoria A/3** , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127, (immobile da cielo a terra) ;
- **Foglio n. 3, Particella 340, sub 5, classe 2, categoria C/3** , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129, (piano terra e seminterrato) ;

Proprietà ( come da visura storica ventennale ) :

- **xxxxxxxxxx** , nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx), ultima residenza in Via xxxxxxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxx (dalla data del 12/11/2018 cancellata per irreperibilità).

■ Tale immobili confinano con :

Nord: Strada pubblica, Via Borgo Nuovo;

Est: Corte/fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, Particella 382, altra proprietà;

Sud: Corte/fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, Particella 432, altra proprietà ;

Ovest: Traversa Strada pubblica, Via Borgo Nuovo .

- Per quanto riguarda la divisione in più lotti, a detta dello scrivente, lo stesso è formato da un unico cespite non divisibile.

**b) ad una sommaria descrizione del bene , avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se***

***possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.***

**LOTTO UNICO:**

- Foglio n. 3, Particella 340, sub 4, classe 2, categoria A/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127, (immobile da cielo a terra) ;
- Foglio n. 3, Particella 340, sub 5, classe 2, categoria C/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129, (piano terra e seminterrato) ;

Il fabbricato di civile abitazione in esame è stato realizzato nella metà degli anni '50 (Autorizzazione di Abitabilità del 06/08/1956). La configurazione attuale è avvenuta grazie ad una pratica edilizia di D.I.A. in data 13/06/2007 (Prot. 8015) presentata dal xxxxxxxxxx +2, per il cambio di destinazione d'uso del locale presente al piano terra, lato ovest, da magazzino a laboratorio e la creazione di locali ad uso bagni nel piano seminterrato.

Il fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra e da un piano seminterrato, con finitura esterna con intonaco di colore bianco, infissi in legno e monovetro con tapparelle in pvc (le persiane sono presenti solo sul piano sottotetto e parte del prospetto sud) e copertura a doppia falda (presente una piccola finestra tipo "velux" nel lato sud). L'ingresso principale è presente nel lato nord ( Via Borgo Nuovo) così come per il locale adibito a laboratorio con serranda metallica. L'ingresso secondario è presente nel lato sud direttamente dalla corte presente (piano seminterrato/locali cantina). Al piano primo e secondo sono presenti n. 2 balconi (lato nord) in uno stato manutentivo pessimo (l'area di ingresso è occlusa per la presenza di una rete da cantiere che non permette lo stazionamento di persone nello spazio antistante, per il pericolo di caduta di detriti dall'alto). Tutto l'immobile è circondato da una corte esclusiva perimetrale.

La struttura principale è in muratura portante e da una osservazione diretta non si evincono criticità nelle murature esterne. Il piano seminterrato ha problematiche di umidità di risalita come parte dell'intradosso della copertura con evidenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua.

Internamente tutti i livelli di piano sono collegati da una scala interna in pietra: la pavimentazione principale è formata da piastrelle in graniglia, mentre nel piano seminterrato e nel sottotetto sono presenti mattonelle in monocottura. Sono presenti n. 2 piccoli locali adibiti a w.c. nel piano seminterrato mentre il bagno principale è presente al piano primo . Nel locale adibito a soggiorno, al piano primo, è presente un caminetto nel lato est della stanza. La cucina è presente nel piano seminterrato (cantina): il riscaldamento interno è fornito da radiatori in ghisa alimentati con gas/metano. Le tubature principali degli impianti sono a vista e si trovano in uno stato fatiscente.

Tutto l'immobile nel suo insieme si trova in uno stato manutentivo mediocre.

Altezza piano seminterrato : ml 2.30 parte lato ovest / ml 2.00 parte lato est.

Altezza piano terra/primo/secondo : ml 3.00.

Altezza piano sottotetto: ml 0.90/1.00 parte perimetrale lati nord e sud / ml 2.62 parte centrale.

### **Superfici individuate:**

• Foglio n. 3, Particella 340, **sub 4**, classe 2, categoria **A/3**, sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127, (immobile da cielo a terra);

Piano Seminterrato (cantina + vano scala): S.U.L. mq 44.10;

Piano Terra (ingresso + vano scala) : S.U.L. mq 22.60;

Piano Primo (zona giorno + vano scala) : S.U.L. mq 61.53;

Piano Secondo (zona notte + vano scala) : S.U.L. mq 61.53;

Piano Sottotetto (soffitta + vano scala) : S.U.L. mq 62.25.

• Foglio n. 3, Particella 340, **sub 5**, classe 2, categoria **C/3**, sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129, (piano terra e seminterrato);

*Piano Terra (laboratorio) : S.U.L. mq 38.10;*

*Piano Seminterrato (locali bagni) : S.U.L. mq 15.60.*

- *Balconi Piano primo/secondo : S.U.L. mq 14.00*
- *Corte esterna : S.U.L. mq 217.00.*

L'immobile in oggetto, al momento del sopralluogo, non era occupato.

Da una visione diretta della struttura muraria dell'immobile in oggetto, da parte dello scrivente, NON si evincono particolari criticità statiche.

- Immobili realizzati e conclusi da oltre 5 anni e quindi soggetti a IVA.

**c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.**

In data 22/9/2021 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Urano, per accertamento regolarità urbanistica e verifica documentazione tecnica riguardante il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla documentazione visionata messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico si evince come tale fabbricato sia stato realizzato grazie alle seguenti concessioni edilizie:

- Autorizzazione alla costruzione del 07/08/1952 (Prot. 1242);
- Autorizzazione di Abitabilità del 06/08/1956.
- Licenza edilizia Prot. 2013 del 18/07/1972 per ampliamento fabbricato (opera non realizzata);
- Autorizzazione n. 333 del 11/09/1992 (Prot. 10190) per tinteggiatura esterna;
- D.I.A. Prot. 8015 del 13/6/2017 per cambio di destinazione d'uso parte del piano terra e realizzazione locali bagno al piano seminterrato;
- Pratica di abuso edilizio n.202/2008 – n. 35/08 Registro delle Ordinanze - Riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, in data 29/05/2008, di opere abusivamente realizzate comprensive di cambi di destinazione d'uso non assentiti, sull'immobile in oggetto con successiva ordinanza di demolizione delle difformità riscontrate; Con nota del 01/10/2008 – Prot. 12472, la proprietà comunicava al Comune di Monte Urano l'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi così come da stato assentito precedentemente. In data 02/12/2008 (Prot. 15181) l'ente preposto dichiarava di non adottare ulteriori provvedimenti vista la rimozione delle opere abusivamente realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi.

**d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- *Lo scrivente dichiara che le valutazioni sulla conformità edilizia/urbanistica verranno individuate sulla base della consultazione del materiale tecnico fornito dal Comune, dal materiale catastale esistente e dal rilievo effettuato in loco.*

ASTALEGALe.net



Dal sopralluogo effettuato in data 25/11/2021 e dalla visione della documentazione messa a disposizione, le difformità edilizie riscontrate rispetto all'ultima pratica edilizia assentita (D.I.A. Prot. 8015 del 13/6/2017 per cambio di destinazione d'uso parte del piano terra e realizzazione locali bagno al piano seminterrato) sono le seguenti :

Le difformità riscontrate riguardano principalmente l'indicazione di alcune misurazioni interne non coincidenti con il rilievo fatto in loco dallo scrivente e la non indicazione di alcuni tramezzai presenti nel piano seminterrato e nel piano terra a ridosso del vano scala.

*Tale difformità possono essere oggetto di sanatoria edilizia attraverso l'applicazione dell'art. 6 bis/art. 37 del D.P.R. 380/2001, con sanzione amministrativa di euro 1.000,00 + pratica edilizia (CILA/SCIA) da presentare in Comune da tecnico abilitato, con un costo relativo per le stesse spese tecniche di euro 3.000,00 (circa).*

**e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;**

- Vista la tipologia dei fabbricati in oggetto, non si ritiene opportuno il rilascio di tale certificazione, in quanto "unità abitative già consolidate".

**f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto , ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante ; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ne , in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le regioni ostantive;**

Il fabbricato in oggetto risulta regolarmente accatastato:

- Foglio n. 3, Particella 340, sub 4, classe 2, categoria A/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127, (immobile da cielo a terra) ;
- Foglio n. 3, Particella 340, sub 5, classe 2, categoria C/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129, (piano terra e seminterrato) ;

**g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio , se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso**

**l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascuna comproprietà, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**

Al momento della trascrizione dell'atto di pignoramento 14/5/2014, il bene esecutato apparteneva alla ditta:

- **XXXXXXXXXXXX** , nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx (xxxxxxx), ultima residenza in xxxxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxxxx (dalla data del 12/11/2018 cancellata per irreperibilità).

Per quanto riguarda la divisione in più lotti, i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono accatastati con n. 2 sub differenti, il sub 4 riguardante l'abitazione e il sub 5 riguardante il laboratorio e i locali bagno del PS1; Tenuto conto delle caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e del collegamento interno/vano scala unico, lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in n. 1 lotto.

**h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Le unità immobiliari in oggetto,

Foglio n. 3, Particella 340, sub 1, classe 2, categoria A/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127;

Foglio n. 3, Particella 340, sub 2, categoria C/2 di mq 16.00 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129;

sono pervenute per l'intera proprietà alla Sig.ra xxxxxxxx , nata a xxxxx il xxxxx (xxxxxxx), dai Sig.ri xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxx e xxxx nato a xxxxxx il xxxxx, per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita del Notaio xxxxxxx di Fermo, il xxxxxxxx, Repertorio n. 07/11/2007 ai nn. 11877 Registro Generale e 6835 Registro Particolare.

Ai Sig.ri xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxx e xxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxxx, l'intera proprietà è pervenuta dalla Sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxx , deceduta in data xxxxx, in virtù di denuncia di successione n. 4/288 dell'Ufficio del Registro di Fermo del 26/10/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 04/3/2005 ai nn. 1815 Registro Generale e 1107 Registro Particolare e in virtù di accettazione tacita di eredità, Notaio xxxxx di xxxx del xxxx



repertorio n. 71281, trascritta presso la stessa Conservatoria il 07/11/2007 ai nn. 11878 Registro Generale e 6836 Registro Particolare. Eredità devoluta per legge a favore dei figli per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno.

Alla Sig.ra xxxxxx fu xxxxxx, l'area edificabile in Monte Urano , distinta al Catasto al Foglio 3. Particella 281/2 di are 2.17, è pervenuta dal Sig. xxxxxx fu xxxxxx, con atto di compravendita, Notaio xxxxx di xxxxxxxx del xxxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 10/7/1952 ai nn. 1720 Registro generale e 1587 Registro particolare.

### **Formalità:**

- **ISCRIZIONE** Ipoteca Volontaria del 07/11/2007 – Reg. Particolare 2807 Reg. Generale 11879 a favore di Intesa SanPaolo spa con sede in Torino, contro xxxxxxx e in qualità di debitore non datore di ipoteca, xxxxx nato in xxxx il xxxxx, in virtù di atto , Notaio xxxxx di xxxx del xxxxxx Repertorio n. 71282, sui beni:

*Foglio n. 3, Particella 340, sub 1, classe 2, categoria A/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127;*

*Foglio n. 3, Particella 340, sub 2, categoria C/2 di mq 16.00 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129;*

- **TRASCRIZIONE** del 14/5/2014 – Reg. Particolare 2508 Reg. Generale 3406 – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario – Repertorio 1102/2014 del 06/5/2014 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di PIGNORAMENTO, sui beni:

*Foglio n. 3, Particella 340, sub 4, classe 2, categoria A/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127, (immobile da cielo a terra) ;*

*Foglio n. 3, Particella 340, sub 5, classe 2, categoria C/3 , sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129, (piano terra e seminterrato) ;*

Lo scrivente dichiara di non avere preso visione dell'esistenza di altri vincoli, servitù o oneri gravanti su tali immobili.

No Condominio

**i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore**

**di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

L'immobile in esame, è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare. I valori di mercato del suddetto bene scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile lorda o netta a seconda della tipologia di bene da stimare.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale (**coefficienti di differenziazione**) riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, la ditta costruttrice, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (Dicembre 2021), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti (a *corredo di tale valutazione, il sottoscritto dichiara di aver visionato, inoltre, il bollettino ufficiale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI - 1° semestre anno 2020*).

#### ■ Superfici commerciali

➤ Foglio n. 3, Particella 340, **sub 4**, classe 2, categoria A/3, sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 127, (immobile da cielo a terra) :

Immobile Principale S.U.L. mq 145.66

Cantina – PS1 S.U.L. mq 44.10

Soffitta – P2° S.U.L. mq 62.25

## ■ Valori

Immobile Principale 690,00 euro/mq

Cantina – PS1 230,00 euro/mq

Soffitta – P2° 290,00 euro/mq

➤ Foglio n. 3, Particella 340, **sub 5**, classe 2, categoria C/3, sito nel Comune di Monte Urano (FM), in Via Borgo Nuovo n. 129, (piano terra e seminterrato);

Laboratorio + bagni S.U.L. mq 53.70

## ■ Valori

Laboratorio + bagni 430,00 euro/mq

✓ Balconi Piano primo/secondo: S.U.L. mq 14.00 – 235,00 euro/mq



Immobile principale	145.66 mq x 690,00 €/mq = € 100.050,54
Cantina	44.10 mq x 230,00 €/mq = € 10.143,00
Soffitta	62.25 mq x 290,00 €/mq = € 18.052,50
Laboratorio	53.70 mq x 430,00 €/mq = € 23.091,50
Balconi	14.00 mq x 235,00 €/mq = € 3.290,00

-----  
Totale = € 154.627,54

- **Su tale valore dovranno essere decurtate le spese relative alle procedure per regolarizzare l'immobile, così come dettagliatamente riportate al punto d), per una somma totale di euro 4.000,00 circa.**

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

**€ 150.500,00 (diconsi euro centocinquantamilacinquecento virgola 00).**

**DA RICORDARE:**

*I balconi presenti al piano primo e secondo dell'immobile in oggetto, lato nord, si trovano in uno stato manutentivo pessimo con varie parti dei frontalini e sottobalconi ammalorate. Tale zona è attualmente preclusa allo stazionamento e al passaggio sottostante per problemi legati alla caduta di detriti dai balconi stessi.*

**l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

Vendita **UNICO LOTTO:**

Immobile da cielo a terra , sito in Via Borgo Nuovo 127/129 nel Comune di Monte Urano:

Foglio n. 3, Particella 340, sub 4, classe 2, categoria A/3 ,

Foglio n. 3, Particella 340, sub 5, classe 2, categoria C/3 ,

Superfici commerciali:

Immobile principale	145.66 mq
Cantina	44.10 mq
Soffitta	62.25 mq
Laboratorio	53.70 mq
Balconi	14.00 mq
(Corte esclusiva)	217.00 mq

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:  
**€ 150.500,00 (diconsi euro centocinquantamilacinquecento virgola 00).**

**m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,**

**ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

L'immobile in oggetto al momento del sopralluogo non era occupato e da una visione diretta si può evincere come tale fabbricato sia completamente abbandonato da diversi anni.

No Condominio.

**n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



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

## ELENCO ALLEGATI:

1. Check List
2. Documentazione Fotografica
3. Planimetrie documentazione catastale
4. Certificati Comune
5. Manifesto d'asta
6. Versione privacy della relazione di stima

Fermo (FM), li 07/01/2022.

Il Perito

**Dott. Arch. Marco Bastiani**





ASTALEGALE.NET







