

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Esecuzioni dott.ssa Giorgia Cecchini

Esecuzione Immobiliare n.206/2015

ALLEGATO N. 05
PERIZIA FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.206/2015

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
dott. ssa xxxxxxxxxxxxxxxxx
dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 206/2015

CREDITORE PROCEDENTE:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

DEBITORE ESECUTATO:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Recanati il 13/03/1935 5 cod fisc xxxxxxxxxxxxxxxxx

residente: in Recanati via xxxxxxxxx

Il sottoscritto arch. xxxxxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n.xxxxxxx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 22/12/2021 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 28/12/2021 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile , con deposito in data 13/11/2016;
Le certificazioni risalgono fino ad atti derivativi all'anno 1986

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso al bene

Sono stati eseguiti due accessi ai beni ,

il primo in data 11/03/2022 alla presenza del rappresentate Marche Servizi Giudiziari, sig.ra Francesca Zengarini ,dell'esecutato Mogetta Giuseppe e del coadiuvante tecnico del Ctu, solo alle unità p.Ila 9 sub 19-20-24-25-27 e p.Ila 9/10 sub 15/18 site nel fabbricato n. civico 106;

il secondo in data 10/05/2022 alla presenza dell'avv. Francesca Zengarini e dell'esecutato Mogetta Giuseppe all'unità p.Ila 10 sub 14 del fabbricato n. civico 102 , dopo l'apertura forzosa della porta blindata al piano primo.

Accesso documentale uffici comunali

L'accesso documentale presso l'ufficio tecnico comunale di Monte San Pietrangeli è avvenuto in prima istanza il gg 25/03/2022 con la consegna di elaborati planimetrici di progetto, mentre l'invio della documentazione (titoli abilitativi, abitabilità etc è stata trasmessa con pec dopo diversi solleciti in data 25/05/2022;

In data 20/07/2022 è stato eseguito un nuovo accesso documentale al comune di Monte San Pietrangeli per un ulteriore confronto con il dirigente arch. xxxxxxxxxxx sul merito dello stato autorizzativo dei beni oggetto di procedura, avendo riscontrato in contraddittorio con lo stesso dirigente delle difformità (comunque autorizzate) , che potrebbero compromettere lo stato dei titoli abilitativi in una indagine giuridica più approfondita.

In data 16/06/2022 è stata richiesta documentazione in merito alle pendenze condominiali dei beni oggetto di procedura intestati al sig. xxxxxxxxxxx e dopo continui solleciti la documentazione è pervenuta in data 19/07/2022.

In data 03/06/2022 è stata trasmessa pec per richiesta stato civile e residenza del sig. xxxxxxxxxxx al comune di Recanati, in data 26/7/22 è stata richiesta all'ufficio stato civile del comune di Macerata estratto dell'atto di matrimonio.

Ai fini del controllo di possibili ulteriori contratti di affitto oltre a quelli in possesso alla procedura, in data 15/07/2022 è stata inviata PEC di richiesta accesso atti – copie documentali contratti di affitto- agli uffici distrettuali delle AdE di Fermo e Macerata , attualmente ancora in attesa di risposta.

QUESITO 1

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

Oggetto di pignoramento sono dei beni con diritti spettanti a :

sig. xxxxxxxxxxx n. a Recanati il13/03/1939 c.fisc. xxxxxxxxxxx, per l'intera proprietà 1000/1000 su beni siti in Monte San Pietrangeli via Mandirola n,106 e 102 ed identificati al NCEU

Foglio	Par.Ia	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	19	A/3	3	5 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

9	20	A/3	3	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 114 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
9	24	A/3	3	3 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 69 m ²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
9	25	A/3	3	2,5 vani	Totale: 59 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 59 m ²	47,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
9	27	A/3	3	3 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m ²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
9-10	18-15	F/4					variazione del 18/05/2012 Pratica n. AP0083710 in atti dal 18/05/2012 verifica stato attuale U.I. (n. 7703.1/2012)
10	14	A/3	3	4 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m	€ 76,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione

I beni sono ubicati nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli tra via Mandirola e piazzale Giacomo Leopardi



Individuazione dei Confini

I beni oggetto della procedura fanno parte di due fabbricati identificati come p.la 9 e 10 su più livelli con accessi principali su via Mandirola. Al piano seminterrato dei due corpi di fabbrica p.la 9 e 10 e con accesso sul fronte nord, è ubicato un bene in corso di costruzione graffato su entrambi le particelle (9-10) e con sub 18 per la p.la 9 e sub 15 per la p.la 10.

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei luoghi è possibile definire un lotto per ogni singola unità e precisamente:

LOTTO 01 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , e identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	19	A/3	3	5 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

appartamento sito al piano terra con accesso da via Mandirola n°106 confina a ovest con bene comune (androne ingresso) a est con altra proprietà a sud con affaccio su via Mandirola, a nord con affaccio su arre pubbliche.

LOTTO 02 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , e identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	20	A/3	3	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 114 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

appartamento sito al piano primo con accesso da via Mandirola n°106 confina a ovest con bene comune scala disimpegno a est con altra proprietà a sud con affaccio su via Mandirola, a nord con affaccio su arre pubbliche.

LOTTO 03 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , e identificato al NCEU

Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	24	A/3	3	3 vani	Totale: 69 m² Totale:escluse aree scoperte**: 69 m²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

appartamento sito al piano terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n° 106, confina a ovest con bene comune scala disimpegno a est con affaccio su altra proprietà , a nord senza affaccio su arre pubbliche ; a sud con altra proprietà xxxxxxxxxxxx(sub 25)

LOTTO 04 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , e identificato al NCEU

Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	25	A/3	3	2,5 vani	Totale: 59 m² Totale:escluse aree scoperte**: 59 m²	47,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

appartamento sito al piano terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n° , confina a ovest parzialmente con bene comune scala e con altra proprietà xxxxxxxxxxxxxx (sub 27) , a est con affaccio su altra proprietà , a nord con altra proprietà xxxxxxxxxxxxxx (sub 24), a sud senza affaccio su via Mandirola.

LOTTO 05 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , e identificato al NCEU

Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	27	A/3	3	3 vani	Totale: 66 m² Totale:escluse aree scoperte**: 66 m²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

appartamento sito al piano terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n°106 , confina a ovest senza affaccio su largo G.Leopardi; a est parzialmente con bene comune (scala disimpegno) e altra proprietà xxxxxxxxxxxxxx (sub 25) a nord senza affaccio su arre pubbliche e sud senza affaccio su via Mandirola .

LOTTO 06 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n 102 , e identificato al NCEU

Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	10	14	A/3	3	4 vani	Totale: 115 m² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m	€ 76,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini

appartamento sito al piano secondo/terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n°102 , confina a ovest con fabbr. p.IIa 9; a est con affaccio su altra proprietà ; a nord con affaccio su aree pubbliche , a sud con affaccio su via Mandirola -

LOTTO 07 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n. , e identificato al NCEU

Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9-10	18 15	F/4					variazione del 18/05/2012 Pratica n. AP0083710 in atti dal 18/05/2012 verifica stato attuale U.I. (n. 7703.1/2012)

Confini

immobile in corso di costruzione autorizzato ad uso commerciale/ristorante , sito al piano seminterrato delle p.IIe graffate n 9 e 10 sub 18-15 , con affaccio a nord su aree pubbliche, a ovest e sud su terrapieno verso aree pubbliche, ad est su terrapieno altra proprietà.

QUESITO 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

descrizione sommaria:

I beni oggetto della procedura espropriativa sono costituiti da sei unità residenziali abitative, ed una di tipo commerciale in corso di costruzione.

Le unità abitative sono tutte locate ad eccezione dei beni f.14 p.la 10 sub 14 e f.14 p.la 9-10 sub 18-15 (in corso di costruzione), che risultano essere nelle disponibilità del custode giudiziario senza locazione.

Tutti i beni sono ubicati in due edifici corrispondenti alle p.lle n.9 e 10. I fabbricati sono stati acquistati dall'istituto Diocesano per il sostenimento del Clero della diocesi di Macerata, con atto 11/01/2002 al quale è stato espresso parere favorevole alla vendita con atto amministrativo della Soprintendenza beni culturali ed ambientali della regione Marche DPR 283 del 7 settembre 2000.

Le concessioni edilizie per interventi di ristrutturazione sui fabbricati sono la CE 13/2001 e la CE 14/2001 a cui fanno seguito nel corso dei lavori la DIA prot 4884 del 09/09/2005, DIA prot. 71 del 10/01/2007, DIA prot. 678 del 15-02-2007.

Le concessioni edilizie presentano delle prescrizioni di controllo qualità e **supervisione da parte dell'ufficio tecnico comunale** in quanto come descritto nella concessione 13/2001 *".. trattasi di fabbricato urbano di antica costruzione e di notevole pregio artistico-ambientale .."* e prescrizioni in merito alla realizzazione dei lucernai sulle falde di copertura che devono essere limitati all'accesso di servizio al tetto.

I pareri autorizzativi del Ministero Beni Culturali Soprintendenza Regione Marche, sono rappresentati con prot. 66 del 14/01/2003; prot. 15461 del 01/12/2003 e prot 1816 del 24/04/2004; in particolare il parere prot. 1816/2004 prescrive di non variare la quota del piano secondo p.la 9 (come invece previsto dal progetto esecutivo) ed autorizza l'apertura di lucernai sulle falde del tetto strettamente necessari per soddisfare i parametri igienici di cui al dm 75/2015.

Dalle verifiche tecniche urbanistiche i beni sono in linea di massima corrispondenti agli elaborati tecnici allegati ai vari titoli abilitativi CE e DIA, salvo alcune modifiche che saranno meglio descritte ed approfondite al quesito n. 4.

Una particolare difformità è stata riscontrata nei beni al piano terzo sottotetto f. 14 p.la 9 sub 24-25-27 dove l'elaborato tecnico allegato alla Dia prot. 678/2007 nella visione sinottica stato autorizzato stato modificato prevede modifiche di quota ed altezze interne sia al piano sottotetto che al piano secondo, contrariamente alle prescrizioni previste nel parere della Soprintendenza Regione Marche prot.1816/2004 di divieto di modifica delle quote di piano e una ulteriore difformità relativa alle aperture di lucernai sulle falde del tetto che posti in opera nella zona destinata a soffitta non soddisfa i parametri del Dm 75/2015 che erano stati richiamati nel parere della Soprintendenza per l'autorizzazione alle aperture.

Tutti i beni oggetto della procedura di esproprio sono di buona/ottima qualità con materiali pregiati e finiture elevate con studio di particolari costruttivi che ne qualificano l'alto livello dell'intervento di ristrutturazione.

Esternamente i fabbricati sono con parametro murario a vista e fregi di alta qualità come il portone ingresso p.la 9, le cornici alle finestre, gli infissi in legno e vetro camera, la copertura realizzata con struttura lamellare in legno a vista e finitura a coppo antico.

Il Fabbricato p.la 9 costituisce il fronte di testa di un comparto edilizio, che comprende anche il fabbricato p.la 10, con esposizione del fronte ovest sul largo G.Leopardi, mentre il fronte sud si apre direttamente su via Mandirola e il fronte nord su aree pubbliche costituendo un fronte murario storico a protezione del nucleo storico.

I due fabbricati p.la n.9 e 10 sono in aderenza con il lato corto ed hanno destinazione prevalente residenziale.

Il bene al piano seminterrato graffato sulle p.lle 9-10 sub 18-15 è in corso di costruzione ed è autorizzato ad uso commerciale/ristorante.

Art. 10 DPR 633/1972

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono beni strumentali o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato

QUESITO 3

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un complesso edilizio sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli di antichissima costruzione, soggetti a vincolo di tutela dei fabbricati dalla Soprintendenza beni Culturali- Ambientali della regione Marche. I titoli abilitativi dell'intervento di ristrutturazione sono stati rilasciati a partire dall'anno 2001.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenze 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 dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

La richiesta documentale al comune di Monte San Pietrangeli è stata inviata con pec in data 15/02/2022 ; la trasmissione della documentazione dei vari titoli abilitativi è pervenuta con pec in data 25/05/2022, mentre gli elaborati tecnici sono stati ritirati per la scansionatura in data 25/03/2022.

In data 20/07/2022 si è svolto un ulteriore confronto tecnico con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale settore Urbanistica arch xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per discutere su alcune anomalie riscontrate tra i titoli abilitativi, i progetti , lo stato realizzato e lo stato d'uso di alcuni beni in particolare i beni p.lla 9 sub 24-25-27 oltre a difformità riscontrate ai beni p.lla sub 20 e p.lla 10 sub 14.

I titoli abilitativi principali rintracciati negli archivi comunali sono la concessione edilizia n. 13/2001 comprendenti lavori di ristrutturazione sulle part.lla 9-10-11 intestata a xxxxxxxxxxxx in qualità di presidente dell' istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Macerata , e la CE 14/2001 intestata al sig. xxxxxxxxxxxx .

Alle suddette concessioni edilizie sono seguite delle Denunce inizio Attività , in particolare :

- 1 D.I.A. Prot. 4884 del 09/09/2005 in variante alla concessione 14/2001 in cui si prevede :
 - a) piano seminterrato destinato a ristorante e pizzeria e modifiche interne;
 - b) modifiche interne ai piani primo e secondo con modifica della quota del piano di calpestio ed altri lavori ;
 - c) mutamento di destinazione d'uso delle superfici del piano sottotetto da stanze uso accessori del ristorante in residenziale con realizzazione di nuove compartimentazioni ed aperture di lucernai sulle falde del tetto e realizzato nuovo solaio interpiano e nuovi collegamenti verticali di scale ed ascensore etc ;
- 2 D.I.A prot.71 del 10/01/2007 variante riferita al fabbricato p.lla 11 (non oggetto di procedura)
- 3 D.I.A. Prot. 678 del 15/02/2007 variante di assestamento alla c.e. 13/2001 comprendente modifiche ai fabbricati p.lla n 9 e n 10 ; in particolare si prevede variazioni di quota del piano primo e secondo, diversa distribuzione del piano sottotetto (p.lla 9) con formazione di un mini appartamento di 28mq di sup. abitabile, modifica posizionamento delle aperture sulle falde del tetto con aggiunta di una nuova apertura , aggiustamento della quota di calpestio per verifica abitabilità etc.
- 4 PdC n11/2011 cambio di destinazione da abitazione ad ufficio porzione della p.lla 9 (bene non facente parte della procedura);
- 5 **Certificato di Agibilità** prot 525 del 7/02/2009 riferito al fabbricato p.lla 11 sub 6/7/8 rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Monte San Pietrangeli alla concessione edilizia 13/2001 e DIA 71 del 10/01/2007 (non facente parte della procedura)
- 6 **Certificato di Agibilità** prot. 4756 del 19/12/2008 riferito al fabbricato p.lla 9 sub 13/14/17/19/20/21/22/23/24/25/26/27 e p.lla 10 sub 10/11/12/13/14; rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Monte San Pietrangeli alla concessione edilizia 14/2001 e DIA 4884 del 9/9/2005 D.I.A 678 del 15/02/2007, con allegati : dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali ai sensi dell'art. 28 ex legge 10 da parte del progettista e impresa ; dichiarazione di fine lavori; accatastamenti ; e dichiarazioni impianti , etc;

Dall'esame documentale non sussistono a carico dei beni oggetto di pignoramento richieste di condono edilizio o altro titolo in sanatoria previsto dal Dpr 380/2001 e smi.

Dal sopralluogo sui beni eseguito in data 11/03/2022 e in data 10/05/2022 , e dalle verifiche in presenza con il dirigente dell'ufficio tecnico comunale (non ultima quella del 20/07/2022), si è accertato che tutti i beni oggetto di pignoramento, fanno parte di regolari autorizzazioni, e gli elaborati tecnici allegati, corrispondono in linea generale allo stato attuale in opera (salvo alcune eccezioni) . Ciò che invece impone una più attenta valutazione è che i beni nonostante possano essere considerati autorizzati sia per scadenza dei termini di verifica/controllo da parte delle autorità comunali che per la presenza di certificati di agibilità rilasciate (senza sopralluogo) dagli stessi organi amministrativi di controllo , presentano comunque delle difformità importanti che potrebbero in uno stato successivo di intervento di manutenzione straordinaria e/o verifica, denunciare uno stato illegittimo dello stato autorizzato (ma in tal caso è necessario una ulteriore verifica tecnico giuridica che esula dal mandato).

Volendo ora affrontare una analisi sintetica dello stato autorizzato e di fatto , con particolare riguardo allo stato di progetto " Il^ progetto di assestamento DIA 678/2007" è possibile riscontrare che:

- a p.lla 9 , sussistono differenze di quota ai piani secondo e terzo nonostante il parere espresso dalla Soprintendenza al prot 1816/2004 ;

- b p.la 9 , sub 24-25-27 la realizzazione di lucernai (autorizzati dal parere della Soprintendenza al prot 1816/2004) risultano essere realizzati sulle falde del tetto nella zona uso soffitta e non nella zona autorizzata come abitazione in contrasto con le disposizioni del DM 75/2015;
- c p.la 9 sub 24-25-27 risultano essere autorizzati come monocalci ai sensi del DM 75/1975 (sup. minima 28mq) ma si presentano con compartimentazione zona soggiorno e zona notte , mentre non presentano compartimentazione tra la zona abitativa e quella uso soffitta con aumento del rapporto illuminotecnico dei locali ;
- d p.la 10 sub 14 , il soppalco autorizzato (soffitta) risulta essere maggiore di 1/3 della sup. dei vari locali diretti ; alle suddette verifiche si aggiunge:
- e p.la 9 sub 20 piano primo , presenza di un soppalco non autorizzato con estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina .

Per comprendere meglio lo stato di ogni singolo bene autorizzato , è importante fare attenzione alle seguenti definizioni previste dalle normative di legge vigenti oggi e all'epoca dei fatti:

estratto Dm Sanità 1975

art. 1- L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. (misure derogabili per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo n. 42 del 2004](#), in forza dell'[art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020](#))

estratto : art.10 comma 2-bis Dlgs 42/2004 *In deroga alle disposizioni del [decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#): (comma introdotto dall'art. 51, comma 1, lettera f-bis), legge n. 108 del 2021)*

a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;

b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;

c) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui al presente comma e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.

estratto Dm Sanità 1975 art. 3 *“..Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. “*

estratto art. 15 comma 5, LR 17/2015 *“.....L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,20. Almeno la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere comunque superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.”*

a cui si dovrà aggiungere la sentenza del consiglio di stato 6180/2022 in merito alla stato della doppia conformità che può essere sintetizzata : *l'esecuzione di opere postume alla domanda di sanatoria edilizia , ancorchè finalizzate a rendere conformi in tutto o in parte certe irregolarità edilizie alle norme .disciplina urbanistico edilizia, strumenti urbanistico e regolamenti edilizi , congiuntamente o disgiuntamente all'epoca dell'abuso e al momento dell'istanza , si pone in contrasto col regime di doppia conformità previsto dal Dpr 380/2001*

estratto sentenza Consiglio di stato 6180/2022

1.2. A ben diverse conclusioni si deve invece giungere con riferimento alla apponibilità di “prescrizioni” al titolo edilizio rilasciato in sanatoria. Va al riguardo ricordato che col termine “sanatoria” vengono tradizionalmente intesi due istituti completamente diversi per presupposti e finalità, il cui unico tratto comune è dato dalla circostanza che entrambi si risolvono nella legittimazione di un intervento successiva alla sua realizzazione. L'accertamento di conformità, o “sanatoria ordinaria”, consiste nella regolarizzazione di abusi “formali”, in quanto l'opera è stata sì effettuata senza il preventivo titolo o in difformità dallo stesso, ma senza violare la disciplina urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione che a quello di presentazione della domanda (c.d. “doppia conformità”). La genesi dell'istituto risale alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (art. 13), che ha ripreso, ampliandone la portata, la limitata previsione già contenuta nella l. 28 gennaio 1977, n.10, ed è oggi trasfusa nell'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.), che prevede un procedimento a domanda, sostituito in alcune Regioni dalla presentazione di una s.c.i.a. La parola “condono” invece, seppure entrata nell'uso comune, a stretto rigore non figura in alcun testo legislativo, complice una certa ritrosia linguistica ad utilizzare un termine evidentemente evocativo della portata sanante di situazioni “sostanzialmente” illecite, previo pagamento di una sanzione pecuniaria che produce l'effetto di estinguere anche la fattispecie penale identificabile nella relativa costruzione. 11.3. Con riferimento all'accertamento di conformità o sanatoria ordinaria, per come oggi definita dall'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, la tesi ostativa alla apposizione di condizioni muove dall'assunto che il presupposto espressamente richiesto dalla norma è che l'intervento da sanare risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il divieto di contenere prescrizioni è diretto corollario di tale cornice giuridica, poiché altrimenti si finirebbe per postulare non già la “doppia conformità” delle opere abusive richiesta dalla norma, ma una sorta di conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente né al momento della realizzazione delle opere, né al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, bensì – eventualmente – solo alla data futura e incerta in cui il ricorrente abbia ottemperato alle stesse (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4176, secondo cui «alla luce del vigente ordinamento giuridico, non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria subordinata alla esecuzione di opere edilizie, anche se tali interventi sono finalizzati a ricondurre il manufatto nell'alveo della legalità», atteso che «contrasterebbe ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica»).

Analizzando nello specifico le difformità riscontrate sui beni oggetto di perizia in risposta al quesito di verifica art. 36 del DPR 380/2001 evidenzia che :

- Gli immobili siti al piano sottotetto della p.la 9 identificati con i sub 24-25-27 prevedono una zona con altezza variabile da cm 220 a 337cm con destinazione uso abitativo ed una zona con altezza variabile da cm 150 circa a cm 220 con destinazione ad uso soffitta . Tra le zone non risulta una compartimentazione tanto che la zona soffitta è praticamente una estensione del locale principale, camera o soggiorno; in particolare il sub 27 di 28,64 mq autorizzati come abitativi , la zona destinata a camera compartimentata non potrebbe essere utilizzabile autonomamente se non si considerasse anche l'area relativa alla zona soffitta così come il locale wc. Le illuminazioni delle zone abitative sono costituite principalmente da lucernai realizzati sulla falda del tetto posti tutti nella zona uso soffitta e quindi esterna alla zona abitativa (i locali utilizzati come camera dei sub 24 e 25 non hanno lucernai ma finestre sul fronte est del fabbricato)

Gli immobili secondo gli elaborati di progetto autorizzati , hanno una sup. utile pari a circa:

- appartamento sub 24 (13,80+4,09+12,44) = 30,33mq
 - appartamento sub 25 (14,25+4,04+13) = 31,29mq
 - appartamento sub 27 (10,57+3,18+13,17+1,72) = 28,64mq

e sono costituiti da più vani compartimentati in difformità al disposto art. 3 del DM 75 che prevede per unità abitative con presenza di una persona per una sup. non inferiore a 28mq una struttura **mono-stanza**.

(nota : non è possibile definire correttamente l'altezza corrispondente al limite della zona abitativa autorizzata a 220cm per mancanza di riferimenti planimetrici certi e non desunti da rilievi che potrebbero per errore di pochi cm inficiare il limite inderogabile di 220cm previsto dal DM sanità del 1975)

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Ai fini della verifica di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 , gli immobili risultano conformi allo stato autorizzato anche se presentano tutte le variabili sopra elencate soprattutto in merito all'art. 3 del DM 75 (locale abitativo mono-stanza per una persona) , allo standard della sup. illuminante utilizzata in modo indiretto dai locali abitativi e all'uso improprio, verificato in sede di sopralluogo, della zona a soffitta come estensione della zona abitativa .

- Immobile abitativo p.la 9 sub 20 sito al piano primo, presenta un soppalco non autorizzato costituito da travi portanti in legno e tavolato , con una estensione planimetrica maggiore di 1/3 della sup utile del vano uso cucina ed altezza utile misurata dal pavimento all'intradosso del tavolato pari a circa 225cm ed altezza utile superiore del soppalco pari a circa 193 cm .

Al sopralluogo è stato riscontrato che la zona superiore del soppalco è utilizzata come estensione della zona pranzo a soggiorno pur avendo una altezza utile di circa 193cm. La superficie calpestabile risulta maggiore di 1/3 del vano uso cucina pranzo su cui si affaccia e l'altezza utile sotto soppalco è di 225cm $Sup.cucina (4,36 \times 4,8 + 3,04 \times 0,6 + 2,25 \times 0,5) = 23,87mq : 3 = 7,95mq$; superficie soppalco $= (2,81 \times 4,36) = 12,25mq$ superficie soppalco maggiore di 1/3 $= (12,95 - 7,95) = 5mq$

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Ai fini della verifica di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 , a seguito della sentenza del consiglio di Stato 6180/2022 la zona soppalcata potrebbe non soddisfare la doppia conformità prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001 e pertanto ai fini della valutazione del bene la superficie a soppalco non potrà essere ragguagliata alla sup commerciale .

Qualora al contrario si potesse procedere con la richiesta di Scia in sanatoria sarebbe necessario comunque un parere della Soprintendenza ai Beni Culturali della regione Marche e una verifica strutturale con deposito alla regione Marche (ex genio civile) Le spese di demolizione del soppalco potrebbero essere stimate complessivamente in euro 5000,00 compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri complementari necessari all'istruttoria.

Immobile abitativo p.la 10 sub 14 sito al secondo piano (ultimo livello della p.la 10) è presente una zona soppalcata autorizzata con DIA 678/2007 con struttura in legno a vista. La zona soppalcata si estende in parte sul lato ovest con accesso dal locale cucina pranzo e in parte sul lato est con accesso dal locale ripostiglio e con estensione a coprire tutto il vano scala. Le due zone sono compartimentate e utilizzabili separatamente.

La sup. del soppalco ovest risulta essere di circa 22,95 mq (540x425) pari a circa il 56% della superficie del settore che comprende la camera, il bagno, il disimpegno e parte della cucina-pranzo di circa 41,03mq (977x420) e pertanto con sup. soppalcata maggiore di circa 8,97mq (22,95 – 41,03:3) rispetto a quella che sarebbe autorizzabile ai sensi dell'art.15 Lr 17/2015 e del Dpr 380/2001 e smi; le altezze utili sotto la zona soppalca risultano essere mediamente maggiori di 240 cm mentre le altezze utili del piano soppalcato risultano essere variabili da 130 e 180cm e altezza al colmo di 260cm .

La zona soppalcata zona giorno presenta un ampio lucernaio con apertura a bilico . L'uso autorizzato è a soffitta (allo stato del sopralluogo si presentava come una estensione della zona giorno con presenza di televisore e divano letto).

Il soppalco della zona est, come già detto si estende fino a coprire tutta la sup. del vano scala per una superficie complessiva di circa 13,30mq pari a circa il 65% della superficie totale del settore che risulta di circa 20,41mq $((475+480):2+206) \times (255+3,47):2$ e pertanto con superficie maggiore di circa 6,49mq (13,30 – 20,41:3) rispetto a quella che sarebbe autorizzabile ai sensi dell'art.15 Lr 17/2015 e del Dpr 380/2001 e smi. Le altezze utili sotto la zona soppalca risultano essere mediamente maggiori di 240 cm mentre le altezze utili del piano soppalcato variano da 74cm e 173cm ed altezza al colmo di circa 211cm . Anche nella zona soppalcata est è presente un lucernaio con apertura a bilico . L'uso autorizzato è a soffitta .

Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.

Ai fini della verifica di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, l'immobile risulta **conforme allo stato autorizzato** anche se presenta tutte le variabili sopra esposte. Secondo lo scrivente e per quanto già premesso, il titolo abilitativo per la realizzazione del soppalco sarebbe dovuto essere pari ad una nuova Concessione edilizia in quanto l'estensione stessa del soppalco maggiore di 1/3 della sup. dell'appartamento presuppone un aumento di superficie dell'appartamento stesso. (art. 3 comma 1 DPR 380/2001 e smi) (sent. Consiglio di stato 385/2017)

QUESITO 5

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

Trattasi di immobili urbani

QUESITO 6

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

All'atto del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario il 28/10/2015 rep.n.4034 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 13 novembre 2015 al n°7637 Reg. Generale, e n°5447 Reg. Particolare. I beni oggetto di vendita erano censiti catastalmente nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola – al NCEU di detto comune al:

- foglio n.14 particella n.9 sub.19 appartamento al P.T. cat. A/3 classe 3 vani 5;
- foglio n.14 particella n.9 sub.20 appartamento al P.1 cat. A/3 classe 3 vani 5;
- foglio n.14 particella n.9 sub.24 appartamento al P.3 cat. A/3 classe 3 vani 3;
- foglio n.14 particella n.9 sub.25 appartamento al P.3 cat. A/3 classe 3 vani 2,5;
- foglio n.14 particella n.9 sub.27 appartamento al P.3 cat. A/3 classe 3 vani 3;
- foglio n.14 particella n.10 sub.14 appartamento al P.1-2-3 cat. A/3 classe 3 vani 4;
- foglio n.14 particella n.9 sub.18 graffata con la particella n.10 sub.15 in corso di costruzione P.T-S1

Dalla data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali come certificato dalle visure storiche emesse in data 15/02/2022. ALLEGATO n.04

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

All'atto del pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario il 28/10/2015 rep.n.4034 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II Di Fermo in data 13 novembre 2015 al n°7637 Reg. Generale, e n°5447 Reg. Particolare la parte eseguita, xxxxxxxxnato a Recanati (MC) il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx, era intestataria per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di un atto di compravendita notaio xxxxxxxxi di Tolentino 12.11.2002 rep.25197/5515 trascritto a Fermo il 21.11.2002 al n°9302 del Registro Generale e n°6178 del Registro Particolare dei seguenti immobili siti nel comune di Monte San Pietrangeli in via Michele Mandirola:

- foglio n.14 part.n.9 sub.5;
- foglio n.14 part.n.9 sub.6;
- foglio n.14 part.n.9 sub.7;
- foglio n.14 part.n.9 sub.8;
- foglio n.14 part.n.9 sub.9;
- foglio n.14 part.n.9 sub.10;
- foglio n.14 part.n.9 sub.11;
- foglio n.14 part.n.10 sub.6;
- foglio n.14 part.n.10 sub.7;
- foglio n.14 part.n.10 sub.8;
- foglio n.14 part.n.10 sub.9

-in data 07.05.2007 con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione prot.n.AP0157506 sono state soppresse le uiu site nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censite al foglio n.14 part.n.10 sub.6-7-8 e costituita l'uiu sita nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censita al foglio n.14 part.n.10 sub.14;

-in data 07.05.2007 con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione prot.n.AP0157557 sono state soppresse le uiu site nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censite al foglio n.14 part.n.9 sub.5-6-7-8-9-10-11 e foglio n.14 part.n.10 sub.9 e costituite le uiu site nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censite al foglio n.14 part.n.10 sub.15 graffata con la part.n.9 sub.18, e foglio n.14 part.n.9 sub.19,20,24,25,27.

QUESITO 8

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

Il beni immobili pignorati sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-compravendita notaio xxxxxxxx del 12.11.2002 rep.25197/5515 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 21.11.2002 al n°6178 del Registro Particolare e al n°9302 del Registro Generale.

-Immobili siti a Monte San Pietrangeli in via Michele Mandirola e censiti al NCEU al:

- fog.n.14 part.n.9 sub.5;
- fog.n.14 part.n.9 sub.6;
- fog.n.14 part.n.9 sub.7;
- fog.n.14 part.n.9 sub.8;
- fog.n.14 part.n.9 sub.9;
- fog.n.14 part.n.9 sub.10;
- fog.n.14 part.n.9 sub.11;
- fog.n.14 part.n.10 sub.6;
- fog.n.14 part.n.10 sub.7;
- fog.n.14 part.n.10 sub.8;
- fog.n.14 part.n.10 sub.9.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 28.10.2015 sono state registrate le seguenti formalità:

17.05.1986 – VERBALE DI DEPOSITO e pubblicazione testamento olografo a rogito Notaio xxxxxxxx di Macerata rep.88232/15184 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 14.06.1986 al n.3291 del Reg. Generale ed al n.2397 del Reg. Particolare.

29.01.1993 - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' con beneficio di inventario a rogito Notaio xxxxxxxxxrep.109081 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo in data 08.03.1993 al n.2389 del Reg. Generale ed al n.1815 del Reg. Particolare (con il quale l'istituto diocesano per il sostentamento del Clero – I.D.S.C. - della diocesi di Macerata-tolentino-Recanati-Cingoli-Treia, enti Ecclesi ha accettato l'eredità del Mons. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

13.04.1994 – DIVISIONE A STRALCIO trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo in data 04.05.1994 al n.2389 del Reg. Generale ed al n.1815 del Reg. Particolare atto con il quale all'istituto Diocesano per il sostentamento del Clero – I.D.S.C. - della diocesi di Macerata-tolentino-Recanati-Cingoli-Treia, enti Ecclesi sono stati assegnati gli immobili oggetto della procedura.

11.01.2002 - ATTO AMMINISTRATIVO della Soprintendenza Reg. Beni e Att. Cult. Della Marche rep.n.44 trascritto a Fermo in data 14 novembre 2002 al n.9049 registro generale e al n.6005 del registro particolare, atto con il quale la soprintendenza ha autorizzato all'alienazione dei fabbricati distinti al N.C.E.U. Del comune di Monte San Pietrangeli al foglio n.14 part.n.9-10.

12.11.2002 – COMPRAVENDITA a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxx repertorio n.25197/5515 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 21.11.2002 al n.6178 del Reg. Particolare e al n.9302 del Reg. Generale la proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, passava da:

-Istituto diocesano per il sostentamento del Clero – I.D.S.C. - della diocesi di Macerata-tolentino-Recanati-Cingoli-Treia, enti Ecclesi (con sede in Macerata, cf 93008660438)

a

-xxxxxxx nato a Recanati (MC) il xxxxxxxxpiena proprietà in regime di separazione dei beni

06.11.2003 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 06.11.2003 al n.2004 del Registro Particolare e al n.9849 del Registro Generale derivante da concessione a garanzia di finanziamento per € 1.858.000,00 di cui € 929.000,00 per sorte capitale gravante sugli immobili in Monte San Pietrangeli distinti al foglio n.14 con le particelle n.9 sub.5-6-7-8-9-10-11-4 e al foglio n.14 con le particelle n.10 sub.6-7-8-9-4-5

favore: xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Ancona c.f. x; xxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Recanati (MC) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx piena proprietà in regime di separazione dei beni
19.10.2005 – IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la conservatoria dei RR/II di Fermo il 19.10.2005 al n.2200 del Registro Particolare e al n.9074 del Registro Generale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale gravante sugli immobili in Monte San Pietrangeli distinti al foglio n.14 con le particelle 9 sub.5-6-7-8-9-10-11-4 e al foglio n.14 con le particelle n.10 sub.6-7-8-9-4-5

favore: xxxxxxxxxxxxxx con sede in Ancona c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;
contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Recanati (MC) il xxxxxxxxxxxxxx piena proprietà in regime di separazione dei beni

07.05.2007 - con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione prot.n.AP0157506 sono state soppresse le uiu site nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censite al foglio n.14 part.n.10 sub.6-7-8 e costituita l'uiu sita nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censita al foglio n.14 part.n.10 sub.14;

07.05.2007 - con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione prot.n.AP0157557 sono state soppresse le uiu site nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censite al foglio n.14 part.n.9 sub.5-6-7-8-9-10-11 e foglio n.14 part.n.10 sub.9 e costituite le uiu site nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola e censite al foglio n.14 part.n.10 sub.15 graffata con la part.n.9 sub.18, e foglio n.14 part.n.9 sub.19,20,24,25,27.

30.09.2015 – IPOTECA GIUDIZIALE iscritta al n.1026 del Registro Particolare e al n.6396 del Registro Generale derivante da contratto di mutuo fondiario per €80.000,00 di cui €231.031,22 per sorte capitale gravante sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare oltre che su altra particella.

favore: Carilo - Cassa di risparmio di Loreto spa (in amministrazione straordinaria) con sede in Loreto e domiciliata presso lo studio legale xxxxxxxxxxxxxxxx di Civitanova Marche alla via Versiglia n.41 CF xxxxxxxxxxxxxxxx
contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Recanati (MC) il xxxxxxxxxxxxxx piena proprietà in regime di separazione dei beni

28.10.2015 – PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.4034/2015 trascritto alla conservatoria dei RR/II di Fermo il 13.11.2015 al n.5447 del Reg. Particolare e al n.7367 del Reg. Generale

favore: xxxxxxxxxxxxxx. con sede in Ancona c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx;
contro: xxxxxxxxxxxxxx nato a Recanati (MC) il xxxxxxxxxxxxxx piena proprietà in regime di separazione dei beni

Immobili siti a Monte San Pietrangeli in via Michele Mandirola e precisamente:

- appartamento al piano terra censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.9 sub.19 cat. A/3 classe 3, vani 5,p.t.;
- appartamento al piano primo censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.9 sub.20 cat.A/3 classe 3, vani 5,p.1;
- appartamento al piano terzo censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.9 sub.24 cat.A/3 classe 3, vani 3,p.3;
- appartamento al piano terzo censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.9 sub.25 cat.A/3 classe 3, vani 2,5,p.3;
- appartamento al piano terzo censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.9 sub.27 cat.A/3 classe 3, vani 3,p.3;
- appartamento al piano terzo censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.10 sub.14 cat.A/3 classe 3, vani 4,p.1-2-3;
- fabbricato in costruzione censito al Catasto dei Fabbricati al foglio n.14 part.n.9 sub.18 graffata con la part.n.10 sub.15,p.T-S1.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 28.10.2015 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
- ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;

per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:

- doppio accesso al luogo con rilievo del fabbricato p.la 9 sub 19-20-24-25-27 p.la 9-10 sub 18-15 e p.la 10 sub 14;
- doppio accesso ispezione atti documentali agli uffici tecnici comunali al fine del controllo e verifica correttezza degli atti autorizzativi rilasciati dagli uffici tecnici comunali di competenza ;
- l'elaborazione dei dati in visione sinottica stato autorizzato stato realizzato ,
- indagini di mercato sui valori medi degli immobili centro storico comune di Monte San Pietrangeli;
- attività di verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie dei beni
- estrazione di certificati di stato civile e residenza e matrimonio
- Verifica congruità contratti di affitto
- verifica quote condominiali e pendenze in atto
- redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

<p>1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL) Si intende l'area di un'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>
<p>2 - Superficie Interna Lorda - (SIL) Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.</p>
<p>3 - Superficie Interna Netta - (SIN) Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p>

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogeneizzazione. Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona centro storico del comune di Monte San Pietrangeli. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento, e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene.

(Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2; UNI11612/2015; UNI 10750/1998)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale, sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98, che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota detrativa massima del 5 % .

COEFFICIENTI DI MERITO

1.1 Coefficiente di vetust�							Coeff.
Meno 5 anni	1,1						1
da 5 a 10 anni	1,05						
da 10 a 20 anni	1						
da 20 a 40 anni	0,9						
Pi� di 40 anni	0,8						
1.3 Coefficiente di conservazione							Coeff.
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unit� immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonch� dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unit� immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unit� immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente							1
1.4 Coefficiente per esposizione							
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1		Strada pubblica: 0,95		Cortile interno : 0,9	
1.5 Coefficiente di piano							
Seminterrato: 0,8		Terra/rialzato: 0,9		Secondo : 1		Terzo: 1	
				Superiore tre : 1		Ultimo : 1	
						Attico : 1,2	
1.6 Ascensore							
p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: 0,95		Assente al 3°piano : 0,88		Assente al 4°piano : 0,8	
						Assente al 5°piano : 0,7	
						Superiori : 07	
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture	
doppi	1,05	Impianto con caldaia autonoma		assenti		storiche	
Singolo	1	Impianto con caldaia centralizzata		Corte esclusiva		signorili	
				Corte comune		civili	
						popolari	
						1,1	
						1,05	
						1	
						0,9	
						1,1	
						1	
						persiane	

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

1) Appartamento sito al piano terra con diritti di piena propriet  1000/1000 *identificato al NCEU al*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	19	A/3	3	5 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a pi  livelli di valore storico, dotato di ascensore, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli con accesso comune da via Mandirola 106 , con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali della regione Marche ; confina a ovest con bene comune non censibile, a est con altra propriet  , a nord con affaccio su aree pubbliche ed a sud con affaccio su via Mandirola . Il bene rappresenta un appartamento sito al piano terra a destra dell'androne dell'ingresso composto da quattro vani abitativi, doppio WC e disimpegno . La Superficie esterna lorda (Sel)   di circa 113,68mq, la Superficie Interna Lorda (SIL)   pari a circa 100,55mq mentre la Superficie interna netta (Sin) abitabile   di circa 82mq (valori desunti in parte dagli elaborati planimetrici autorizzati verificati con rilievo in opera)

L'altezza interna   di 390 cm al cento del soffitto voltato , la finitura interna   ad intonaco tintecciato , le pavimentazioni interne sono in piastrelle di cotto , gli infissi sono in legno con vetro camera e scuri interni il tutto di buona fattura, gli impianti termici sono autonomi e gestiti da una caldaia standard e crono-termostato unico di programmazione , i radiatori sono in alluminio su parete esterna non coibentata costituita da muratura portante di grande spessore. Le porte interne sono in legno tamburato con portone ingresso di tipo blindato , l'appartamento   dotato di video citofono. Le finiture interne sono molto pregevoli e di qualit  superiore al mercato, nel locale wc alle pareti fino alla giunzione della volta sono presenti delle classiche mufte superficiali tipiche di un ponte termico non corretto. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria. Per un miglioramento delle prestazioni energetiche si propone la sostituzione della caldaia standard in caldaia a condensazione con installazione ai radiatori di valvole termostatiche e un crono termostato ambientale di tipo modulante. L'immobile risulta locato con contratto di affitto registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 08/06/2018 n. 4050; la durata contrattuale   quattro anni con decorrenza dal 11/05/2018 e scadenza contrattuale 30/04/2022 con tacito rinnovo in mancanza di disdetta ;

2) Appartamento sito al piano primo con diritti di piena proprietà 1000/1000 , identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	20	A/3	3	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 114 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a più livelli di valore storico, dotato di ascensore, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli con accesso comune da via Mandirola 106 , con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali della regione Marche ; confina a ovest con bene comune non censibile e altra proprietà, a est con altra proprietà xxxxxxxxxx, a nord con affaccio su aree pubbliche ed a sud con affaccio su via Mandirola .

Il bene rappresenta un appartamento sito al piano primo composto da quattro vani abitativi, doppio WC e disimpegno .

La Superficie esterna lorda (Sel) è di circa 114,34mq, la Superficie Interna Lorda (SIL) è pari a circa 102,44mq mentre la Superficie interna netta (Sin) abitabile è di circa 85,98mq (valori detratti in parte dagli elaborati planimetrici autorizzati comparati con il rilievo). L'altezza utile interna misurata sul tavolato dell'intradosso del solaio in legno (soffitto) è di circa 423cm

Internamente nella zona cottura/pranzo è presente un soppalco realizzato con struttura portante in legno non autorizzato, la cui superficie (SIN) è di circa 14,88mq superiore ad 1/3 della sup del locale cucina .

L'altezza interna utile al di sotto del soppalco (pavimento-intradosso solaio) è di circa 225cm mentre l'altezza utile al di sopra è di circa 193cm. La finitura interna dell'appartamento è ad intonaco tinteggiato , con solaio soffitto in legno lamellare e tavolato a vista , le pavimentazioni interne sono in piastrelle di cotto , gli infissi sono in legno con persiane e vetro-camera con sistema anta e ribalta il tutto di buona fattura, gli impianti termici sono autonomi e gestiti da una caldaia standard e crono-termostato unico di programmazione , i radiatori sono in alluminio su parete esterna non coibentata. Le porte interne sono in legno tamburato con portone ingresso di tipo blindato , L'appartamento è dotato di video citofono. Le finiture interne sono molto pregevoli e di qualità superiore al mercato . L'appartamento è accessibile oltre che dalla scala condominiale anche da un vano ascensore con fermate dal piano terra fino al terzo piano sottotetto. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria . Per un miglioramento delle prestazioni energetiche si propone la sostituzione della caldaia standard in caldaia a condensazione con installazione ai radiatori di valvole termostatiche e un crono termostato ambientale di tipo modulante.

L'immobile risulta locato alla sig.ra Papa Silvia con contratto di affitto registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 11/04/2018 n. 2688. La durata contrattuale è di quattro anni con decorrenza dal 01/02/2018 e scadenza contrattuale 31/01/2022 e tacito rinnovo in mancanza di disdetta ; (la superficie contrattualizzata nel contratto di affitto risulta essere di 66 mq ; per maggiori informazioni in merito allo stato autorizzato si rinvia al quesito n 4)

3) Appartamento sito al piano terzo sottotetto con diritti di piena proprietà 1000/1000 identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	24	A/3	3	3 vani	Totale: 69 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 69 m ²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a più livelli di valore storico, dotato di ascensore, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli con accesso comune da via Mandirola 106 , con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali della regione Marche ; confina a ovest con bene comune non censibile , a est con affaccio su altra proprietà xxxxxxxxxx, a nord senza affaccio su aree pubbliche ed a sud senza affaccio su via Mandirola. Il bene rappresenta un appartamento sito al piano terzo sottotetto autorizzato ai sensi del DM 75/1975 come unità abitativa monolocale (da 28 a 38mq), ma composto da due vani abitativi compartimentati, un locale WC con ventilazione forzata dotato di vano doccia ed una zona destinata a soffitta integrata senza compartimentazione con la zona abitativa. La zona abitativa ha altezze variabili da progetto da cm 220 a 337cm mentre la zona uso soffitta ha altezza variabile da circa 150 cm a circa 220cm . Tutte le altezze sono misurate sotto il tavolato del solaio di copertura (a falde inclinate) escludendo le travi in legno emergenti. Come già descritto tra le zone a soffitta e le zone abitative non esiste una compartimentazione e pertanto la zona soffitta è praticamente una estensione dei locali principali uso abitativo (camera, soggiorno).

La Superficie interna netta abitabile (Sin) è di circa 30,53 mq mentre la Sin uso soffitta è di circa 21,23 mq . La Sup esterna lorda (Sel) può essere stimata dagli elaborati progettuali autorizzata pari a circa 66mq (salvo errori di misurazione nell'elaborato grafico) . La finitura interna è ad intonaco tinteggiato con solaio di copertura a falde inclinate è in legno lamellare e tavolato a vista, le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura , gli infissi sono parte in legno e vetro camera di buona fattura, ed in parte costituiti da lucernai tipo velux ubicati nella zona destinata a soffitta.

Gli impianti termici sono autonomi e gestiti da una caldaia standard e crono-termostato unico di programmazione , i radiatori sono in alluminio su parete esterna non coibentata di grande spessore. L'appartamento è dotato di split per il raffreddamento . Le porte interne sono in legno tamburato laccate con portone ingresso di tipo blindato . L'appartamento è dotato di video citofono. Le finiture interne sono molto pregevoli e di qualità. L'appartamento è accessibile oltre che dalla scala condominiale anche da un vano ascensore con fermate dal piano terra fino al terzo piano sottotetto. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria ma solo di ordinaria manutenzione. Per un miglioramento delle prestazioni energetiche si propone la sostituzione della caldaia standard in caldaia a condensazione con installazione ai radiatori di valvole termostatiche e un crono termostato ambientale di tipo modulante e la realizzazione di una contro-parete termica sulle sup. esterne rivolte verso nord per l'eliminazione dei ponti termici .

L'immobile risulta locato al sig.Khalidi Toiria ; il contratto di affitto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 27/04/2017 n. 3324 con durata contrattuale di quattro anni con decorrenza dal 12/04/2017 e scadenza contrattuale 11/04/2021 e tacito rinnovo in mancanza di disdetta .

(la superficie abitativa contrattualizzata nel contratto di affitto è di 69 mq; per maggiori informazioni in merito allo stato autorizzato si rinvia al quesito n 4)

4) Appartamento sito al piano terzo sottotetto con diritti di piena proprietà 1000/1000 identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	25	A/3	3	2,5 vani	Totale: 59 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 59 m ²	47,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a più livelli di valore storico, dotato di ascensore, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli con accesso comune da via Mandirola 106 , con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali della regione Marche ; confina a ovest con bene comune non censibile e altra proprietà , a est con affaccio su altra proprietà xxxxxxxxxx, a nord con altra proprietà xxxxxxxxxx, a sud senza affaccio su via Mandirola

Il bene rappresenta un appartamento sito al piano terzo sottotetto autorizzato ai sensi del DM 75/1975 come unità abitativa monolocale (da 28 a 38mq), ma composto da due vani abitativi compartimentati, un locale WC con ventilazione forzata dotato di vano doccia ed una zona destinata a soffitta integrata senza compartimentazione con la zona abitativa.

La zona abitativa ha altezze variabili da progetto da cm 220 a 337cm circa mentre la zona uso soffitta ha altezza variabile da circa 150/155cm a circa 220cm . Tutte le altezze sono misurate sotto il tavolato del solaio di copertura (a falde inclinate) escludendo le travi in legno emergenti. Come già descritto tra le zone a soffitta e le zone abitative non esiste una compartimentazione e pertanto la zona soffitta è praticamente una estensione dei locali principali uso abitativo (camera, soggiorno).

La Superficie interna netta abitabile (Sin)è di circa 31,29 mq mentre la SIN uso soffitta è di circa 14 mq . La sup esterna lorda può essere stimata dagli elaborati progettuali pari a circa 59,16mq. (salvo errori di misurazione) .

La finitura interna è ad intonaco tinteggiato , con solaio di copertura in legno lamellare e tavolato a vista ,le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura , gli infissi sono parte in legno e vetro camera di buona fattura (zona camera) , ed in parte costituiti da lucernai tipo velux ubicati nella zona destinata a soffitta. Gli impianti termici sono autonomi e gestiti da una caldaia standard e crono-termostato unico di programmazione , i radiatori sono in alluminio su parete esterna non coibentata in muratura portante di grande spessore. L'appartamento è dotato di split per il raffreddamento . Le porte interne sono in legno tamburato laccate con portone ingresso di tipo blindato . L'appartamento è dotato di video citofono. Le finiture interne sono molto pregevoli e di qualità. L'appartamento è accessibile oltre che dalla scala condominiale anche da un vano ascensore con fermate dal piano terra fino al terzo piano sottotetto. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria ma solo di ordinaria manutenzione. Per un miglioramento delle prestazioni energetiche si propone la sostituzione della caldaia standard in caldaia a condensazione con installazione ai radiatori di valvole termostatiche e un crono termostato ambientale di tipo modulante.

L'immobile risulta locato alla sig.Capriccioni Simone ma nella copia in mio possesso non risulta una data di registrazione (è stata richiesta verifica all'uff provinciale della AdE di Macerata , ma al momento non risulta pervenuta nessuna comunicazione), la durata contrattuale è di quattro anni con decorrenza dal 01/05/2017 e con scadenza contrattuale 30/04/2021 tacito rinnovo in mancanza di disdetta ; (la Superficie abitativa contrattualizzata nel contratto di affitto è di 59 mq ; per maggiori informazioni in merito allo stato autorizzato si rinvia al quesito n 4)

5) Appartamento sito al piano terzo sottotetto con diritti di piena proprietà 1000/1000 identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	27	A/3	3	3 vani	Totale: 66 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 66 m ²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a più livelli di valore storico, dotato di ascensore, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli con accesso comune da via Mandirola 106 , con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali della regione Marche ; confina a ovest senza affaccio su aree pubbliche, ad est con bene comune non censibile ed altra proprietà , a nord senza affaccio su aree pubbliche a sud senza affaccio su via Mandirola .

Il bene rappresenta un appartamento sito al piano terzo sottotetto autorizzato ai sensi del DM 75/1975 come unità abitativa monolocale (da 28 a 38mq), ma composto da due vani abitativi compartimentati, un localeWC con aspirazione forzata , dotato di vano doccia ed una zona destinata a soffitta integrata senza compartimentazione con la zona abitativa.

La zona abitativa ha altezze variabili da progetto da cm 220 a 337cm circa mentre la zona uso soffitta ha altezza variabile da circa 155cm a circa 220cm . Tutte le altezze sono misurate sotto il tavolato del solaio di copertura (a falde inclinate a padiglione) escludendo le travi in legno emergenti. Come già descritto tra le zone a soffitta e le zone abitative non esiste una compartimentazione e pertanto la zona soffitta è praticamente una estensione dei locali principali uso abitativo (camera, soggiorno).

Il bene risulta avere una Superficie interna netta abitabile (Sin) di circa 28,64 mq mentre la SIN uso soffitta è di circa 24,74 mq . La sup esterna lorda può essere stimata dagli elaborati progettuali pari a circa 65,45.mq. (salvo errori di misurazione) . La finitura interna è ad intonaco tinteggiato , con solaio di copertura in legno lamellare e tavolato a vista , le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura , gli infissi costituiti da lucernai tipo velux , sono tutti ubicati nella zona destinata a soffitta. Gli impianti termici sono autonomi e gestiti da una caldaia standard e crono-termostato unico di programmazione , i radiatori sono in alluminio su parete esterna non coibentata di grande spessore. L'appartamento è dotato di split per il raffreddamento . Le porte interne sono in legno tamburato con portone ingresso di tipo blindato . L'appartamento è dotato di video citofono. Le finiture interne sono molto pregevoli e di qualità. L'appartamento è accessibile oltre che dalla scala condominiale anche da un vano ascensore con fermate dal piano terra fino al terzo piano sottotetto. L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria ma solo di ordinaria manutenzione, sono presenti internamente alla camera sulla parete lato nord delle mufte superficiali tipiche di un ponte termico non corretto. Per un miglioramento delle prestazioni energetiche si propone la sostituzione della caldaia standard in caldaia a condensazione con installazione ai radiatori di valvole termostatiche e un crono termostato ambientale di tipo modulante e la realizzazione di una contro-parete termica sulle sup. esterne rivolte verso nord per l'eliminazione dei ponti termici .

L'immobile risulta locato al sig.Jafrane Hicham ; il contratto di affitto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 07/05/2018 n. 3275. la durata contrattuale è quattro anni con decorrenza dal 01/05/2018 e scadenza contrattuale 30/04/2022 e tacito rinnovo in mancanza di disdetta ;

(la superficie abitativa contrattualizzata nel contratto di affitto è di 66 mq ; per maggiori informazioni in merito allo stato autorizzato si rinvia al quesito n 4)

6) Appartamento sito al piano terzo sottotetto con diritti di piena proprietà 1000/1000 identificato al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	10	14	A/3	3	4 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m	€ 76,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a più livelli , senza ascensore, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli con accesso comune da via Mandirola 102 ; confina a nord con affaccio su aree pubbliche ad est con altra proprietà , a sud con affaccio su via Mandirola ed a ovest con altra proprietà xxxxxxxxxx. L'appartamento è sito al secondo piano del fabbricato ed è costituito da un volume sottotetto soppalcato con altezze interne variabili. L'accesso al bene avviene percorrendo un tratto di scala bene comune non censibile (terra-primo) per poi proseguire con un secondo tratto di scala ad uso esclusivo (primo-secondo) . L'appartamento è costituito oltre che dal vano scala esclusivo anche da un locale pranzo soggiorno-cucina con affaccio su via Mandirola, con scala in ferro per accesso al soppalco , un locale bagno con ventilazione forzata , una camera con affaccio sul fronte nord, e un locale uso ripostiglio/studio di circa 8mq con affaccio su terrazzo lato nord.

La zona soppalcata è costituita da due zone distinte e non collegate tra loro, di cui un sul lato ovest che comprende parte del locale cucina pranzo, l'intera superficie del locale bagno e disimpegno e parte del locale camera lato nord, mentre la zona soppalcata lato ovest con accesso da una scala interna al locale ripostiglio/studio e si estende comprendendo parte del locale e l'intero vano scala di accesso al piano. La struttura portante dei soppalchi è costituita da travi in legno lamellare e tavolato di calpestio.

La sup calpestabile della zona giorno soppalcata risulta pari circa 22,95mq , mentre la zona soppalco est risulta essere complessivamente di circa 13,30mq. Le altezze utili sotto soppalco misurate dal pavimento al tavolato risultano tutte superiori a 240cm, mentre le altezze superiori variano per la zona ovest da 130/180cm fino a 260cm al colmo, per la zona est da 74cm a 177cm fino a 211cm al colmo. Tutti i soppalchi sono dotati di lucernaio tipo velux . La loro destinazione d'uso autorizzata è a soffitta.

La Superficie interna lorda della zona abitativa (SIL) è pari a circa 61,58mq mentre la Superficie esterna Lorda (Sel) esclusa la sup a terrazzo , calcolata graficamente sugli elaborati planimetrici autorizzati confrontati con i rilievi in sito , salvo errore di misurazione, risulta essere pari a circa 80,56mq ; la superficie del terrazzo è pari a circa 12,76mq.

La finitura interna dell'appartamento è in parte ad intonaco tinteggiato con materiali acrilici posti in opera con tecnica spugnata di buona manifattura , ed in parte a mattone a faccia a vista ; il solaio di copertura a falda e il soppalco sono realizzati in legno lamellare con tavolato a vista , le pavimentazioni interne del piano secondo sono in piastrelle di cotto con intarsi di piastrelle sempre in cotto ma di tipo smaltato con diverse finiture ; l'effetto cromatico complessivo della pavimentazione nel suo complesso risulta più che gradevole con valore visivo e materico superiore alla media; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera di buona fattura e persiane esterne sempre in legno. I piani soppalcati sono dotati di lucernai tipo velux , uno per ogni zona . Gli impianti termici sono autonomi e gestiti da una caldaia standard e crono-termostato unico di programmazione , i radiatori sono in acciaio a colonna con impianto di di raffreddamento a split con satellite esterno sul terrazzo nord. Le porte interne sono in legno tamburato laccate con cornici di buona qualità e con portone ingresso di tipo blindato scorrevole ubicato al piano primo della scala esclusiva; i gradini della scala sono rivestiti con lastre di pietra di buona qualità, l'appartamento è dotato di video citofono.

L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria o ordinaria . Il quadro dei contatori elettrici è ubicato nel vano scala condominiale al piano terra. Per un miglioramento delle prestazioni energetiche si propone la sostituzione della caldaia standard in caldaia a condensazione con installazione ai radiatori di valvole termostatiche e un crono termostato ambientale di tipo modulante . L'immobile allo stato attuale risulta nelle disponibilità dell'esecutato e non occupato . (per maggiori informazioni in merito allo stato autorizzato si rinvia al quesito n 4)

7) Locale commerciale sito al piano seminterrato con diritti di piena proprietà 1000/1000 con accesso da passaggio pedonale carrabile pubblico sul lato nord graffiato sulle particelle 9-10 in corso di costruzione *identificato al NCEU al*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
9-10	18-15		F4					variazione del 18/05/2012 Pratica n. AP0083710 in atti dal 18/05/2012 verifica stato attuale U.I. (n. 7703.1/2012)

Il bene fa parte di un fabbricato urbano a più livelli di valore storico, sito nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli, con vincolo della Soprintendenza ai beni Culturali della regione Marche ; confina a nord con affaccio unico su aree pubbliche ad est altra proprietà, ad ovest e a sud con terrapieno vs strade pubbliche . La destinazione è di tipo commerciale in corso di costruzione non accatastato e con titolo abilitativo scaduto.

L'immobile risulta in corso di costruzione con livello di finitura stimabile intorno al 70% (mancano da completare in opera gli impianti termici , di condizionamento ed elettrici oltre alle finiture murarie e agli infissi interni sanitari ed allacci idrici)

L'accesso esterno al bene è sul lato nord prospiciente una viabilità comunale carrabile per servizio fiancheggiante le mura castellane che si raccorda con via Sant'Antonio ma senza collegamento con il piazzale Giacomo Leopardi . Il bene è autorizzato come commerciale/ristorante ed è caratterizzato da soffitti a volte a crociera in mattoni a vista e si sviluppa sull'intero piano sia della particella 9 che 10 che risultano catastalmente graffate e con sub costituiti rispettivamente dal sub 18 e dal sub 15.

Sulla part.la 10 sub 15 sono ubicati le cucine e un deposito con servizi igienici privati mentre sulla part.la 9 sub 18 la sala ristorazione oltre a servizi igienici e locali tecnici. I soffitti dei locali di servizio zona p.la 10 sub 15 sono costituiti da solaio con orditura portante in legno lamellare e tavolato. A destra dell'ingresso principale al locale , una scala interna collega il piano seminterrato al piano terra sub 16 non facente parte del procedimento che al momento risulta tamponata al piano terra con pannelli di legno (la scala è parte del bene sub 18). Le pareti interne di confinamento verso l'esterno risultano con finitura ad intonaco a civile non tinteggiato, le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di cotto rettangolari montate in parte a spina di pesce ed in parte a tolda di nave. Gli infissi esterni sul fronte nord sono in alluminio con vetro camera stratificato privi di persiane e sportelloni . Sul fronte ovest sono presenti due infissi in trincea (bocca di lupo) per l'areazione naturale dei vani .

Internamente al locale è presente un accesso tramite scalette a scendere , un percorso sotterraneo con volte in mattoni che si protrae al di sotto del terrapieno di via Manderola . Considerato che il bene è in corso di costruzione e con titolo abilitativo scaduto da tempo, sarà necessario ai fini del suo completamento una nuova richiesta di titolo abilitativo. La destinazione commerciale venne asseverata con DIA n. 4884/2005 denominata 1° Variante di assestamento dal progettista architettonico . La Superficie Interna Lorda (SIL) risulta essere di circa 246,42mq mentre la sup. esterna lorda (SEL), risulta essere di circa 366,50mq. (entrambi le valutazioni sono elaborate dalle quote degli elaborati tecnici autorizzati , in parte verificate in corso di sopralluogo che risultano comunque rispondenti al progetto). Le altezze interne alla volta risultano essere variabili da 340cm a 352cm , mentre le altezze utili del locale cucina e deposito misurate all'intradosso del tavolato risultano essere di circa 270cm.

Tabella : Coefficienti di merito per il calcolo della sup commerciale												
unita'			vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.14 p.la 9 sub 19		1	1	1,05	1	0,95	1,1	1,1	0,9	0,95	1
02	f.14 p.la 9 sub 20		1	1	1,05	1	0,95	1,05	1,1	0,9	0,95	1
03	f.14 p.la 9 sub 24		1	1	1	1	0,95	1	1	1	0	0,88
04	f.14 p.la 9 sub 25		1	1	1	1	0,95	1	1	1	0	0,88
05	f.14 p.la 9 sub 27		1	1	1	1	0,95	1	1	1	0	0,88
06	f.14 p.la 10 sub 14		1	1	1	1	0,95	1,05	1,1	1,2	1,05	1,04
07	f.14 p.la 9-10 sub 18-15	In coso di costruzione				1	0,95	1,1	1,1	0,8	0,95	0,98

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali									
unità		(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	(6) Coeff di merito	Sup. comm. ragguagliata mq	note diritti di piena proprietà ed usufrutto 1000/1000
01	f.14 p.lla 9 sub 19	115	113,68	100,55		1	1	$((2) \times (5) \times (6)) \times 5\%$ 107,99	Conformità dello stato dei luoghi è descritto al punto 4
02	f.14 p.lla 9 sub 20	114	114,34	102,44		1	1	$((2) \times (5) \times (6)) \times 5\%$ 108,62	
				soppalco 0		Superficie non sanabile sentenza consiglio di stato 6180/2022			
03	f.14 p.lla 9 sub 24	69	66		Abitativo 30,53	1	0,88	$(4) \times (5) \times (6)$ 26,86	
					soffitta 21,23	0,5		$(4) \times (5) \times (6)$ 10,61	
04	f.14 p.lla 9 sub 25	59	59,16		Abitativo 31,29	1	0,88	$(4) \times (5) \times (6)$ 30,97	
					Soffitta 14	0,5		$(4) \times (5) \times (6)$ 7,00	
05	f.14 p.lla 9 sub 27	66	65,45		Abitativo 28,64	1	0,88	$(4) \times (5) \times (6)$ 25,20	
					Soffitta 24,74	0,5		$(4) \times (5) \times (6)$ 12,37	
06	f.14 p.lla 10 sub 14	115/112	81,06			1	1,04	$(2) \times (5) \times (6)$ 84,30	
					Terrazzo 12,78	0,3		$(3) \times (5) \times (6)$ 3,99	
					soppalco 36,25	0,5		$(4) \times (5) \times (6)$ 18,85	
07	f.14 p.lla 9-10 sub 18-15	-	366,50	246,42		1	0,98	$((2) \times (5) \times (6)) \times 5\%$ 341,21	

Nota: ai fini della determinazione di un valore di medio di mercato dei beni oggetto di stima, e in considerazione che l'immobile storico ha una struttura muraria importante in termini di spessore, le superfici commerciali per gli appartamenti identificati con p.lla 9 sub 19 e sub 20 saranno ragguagliate alla SEL con percentuale di diminuzione di circa il 5% , in quanto proprio il maggior spessore delle murature esterne potrebbe costituire un valore commerciale negativo rispetto alla media degli immobili del centro storico di Monte San Pietrangeli.

Per l'appartamento p.lla 10 sub 14 si è invece utilizzata come superficie commerciale la SEL ragguagliata con i coefficienti di merito senza penalizzazione , perché più confacente con le tipologie medie degli immobili del centro storico, mentre per le unità abitative del piano sottotetto, la superficie commerciale ragguagliata è stata dedotta dalla SIL più consona per un immobile mansardato e con sup ai minimi abitabili ai sensi del Dm sanità del 1975.

Per il locale commerciale al piano seminterrato in corso di costruzione (f.14 p.lla 9-10 sub 18-15) , la superficie commerciale ragguagliata sarà anch'essa desunta dalla SEL con riduzione del 5% sempre in considerazione del maggior spessore delle murature che come nel caso delle unità abitative potrebbe costituire un valore commerciale negativo per un possibile investitore.

Nessuna valutazione sarà data alla zona interrata costituente le grotte in quanto essendo nel terrapieno al di sotto di aree pubbliche si dovrà valutare solo l'uso escludendo la proprietà , inoltre le grotte costituiscono di fatto un percorso sotterraneo non areato che non modifica sostanzialmente la valutazione del bene graffiato sulle p.lle 9-10. Tutti gli immobili in oggetto di perizia sono privi di posto auto e/o parcheggi privati

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2022-

Comune di Monte San Pietrangeli B1 capoluogo e dintorni	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		mim	max
Abitazioni civili	550/800	1000/1200	L	1,6/3	2,3/3,5
Abitazioni di tipo economico	470/680	850/1000	L	1,4/2,5	2/2,9
Ville e villini	550/800	1000/1200	L	1,6/3	2,3/3,5
Magazzini	340/470		L	1	1,4
Negozi	680/940		L	3,4	4,7

VALORE IMMOBILE COMMERCIALE DETRATTO DA SITI NAZIONALI VENDITA IMMOBILI

L'ANALISI DEI COMPARABILI PER LA ZONA CENTRO STORICO DEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI HA PRODOTTO PER GLI ANNI DAL 2018 AL 2022, SOLO DUE VENDITE E PRECISAMENTE:

FABBRICATO p.la 124 di circa 183mq venduto a 57500,00€ con valore di circa 314,00€/mq
 FABBRICATO p.la 147 di circa 114mq venduto a 27000,00€ con valore di circa 237,00€/mq

VALORE IMMOBILE ABITATIVO DETRATTO DA SITI NAZIONALI VENDITA IMMOBILI

Il comune di Monte San Pietrangeli (2379 ab) ha una dinamicità di mercato: medio bassa e un numero di abitazioni in proprietà pari a circa il 74%;

I prezzi medi di affitto variano da 5,75€/mq a 6,50€/mq

Per una comparazione di confronto del probabile valore di mercato in assenza di comparabili simili agli immobili oggetto di stima, si è analizzato sia il sistema web dei più importanti siti di vendita immobiliare (borsinoimmobiliare.it) che contatti diretti con le agenzie , che operano nel territorio che in linea di massima confermano una oscillazione media simile a quella riscontrata nei vari siti di vendita immobiliare .

I valori riscontrati per appartamenti in immobili di qualità superiore alla media di zona , siti nel centro storico del comune di Monte San Pietrangeli , variano da 683€/mq a a 965€/mq (valore medio circa 824 €/mq), mentre per le attività commerciali (negozi) si riscontra un valore medio generale di 676€/mq e massimo 789€/mq. Fatta eccezione per un bene sito nello stesso palazzo in cui sono presenti i beni oggetto di perizia che propone in vendita un immobile sito al secondo piano destinato ad ufficio e venduto come appartamento al prezzo di 1380€/mq , tutti gli altri immobili posti in vendita nei vari siti immobiliari variano da 500 a 684€/mq ma non sono comparabili con la qualità architettonica del palazzo storico in cui sono ubicati i beni oggetto di perizia.

Considerato che:

gli immobili sono di qualità superiore anche se in alcuni casi si necessita di un intervento di manutenzione ordinaria soprattutto al piano sottotetto;

alcuni beni al piano sottotetto sono utilizzati in abitativo anche se sussistono porzioni con destinazione a soffitta e quindi con altezze ridotte;

non sono rintracciabili dei comparabili per qualità architettonica di beni simili a quelli oggetto di stima ;

si propone un probabile valore medio di un probabile libero mercato , i sotto elencati valori descritti alla colonna (6) :

Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi minimi di mercato per la zona in considerazione dello stato dei luoghi

Descrizione comune di Magliano di Tenna	(1) Sup. commerciale ragguagliata mq	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento)	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valori medi di mercato /plus valore soggettivo per caratteristiche tipologiche €/mq	(5) valore medio di stima al €/mq proposto	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(5)	destinazione
01 f.14 p.la 9 sub 19	107,99	(550+800):2 675 €/mq		824	824	88.984 €	abitativa
02 f.14 p.la 9 sub 20	108,62	(550+800):2 675 €/mq		824	824	89.503 €	abitativa
03 f.14 p.la 9 sub 24	37,47	550 €/mq		683	683	25.592 €	abitativa
04 f.14 p.la 9 sub 25	34,53	550 €/mq		683	683	23.583€	abitativa
05 f.14 p.la 9 sub 27	37,57	550 €/mq		680	683	25.660 €	abitativa
06 f.14 p.la 10 sub 14	107,14	(550+1000):2 775 €/mq		824	+20% per qualità e panoramicità 988	105.854€	abitativa
07 f.14 p.la 9-10 sub 18-15 completato al 75% circa	341,21	810€/mq		789	+15% per qualità caratteristica architettonica 907	Valore di stima al 70% dello stato dei lavori 216.634 €	Commerciale in corso di costruz.
Totale						575.810€	

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in **euro 575.810,00** (diconsi euro cinquecentosettacinquemilaottocentodieci/00)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su gruppo di Beni siti in Monte San Pietrangeli (Fm) in zona centro storico descritti al NCEU al f.14 p.la 9 sub 19-20-24-25-27 ; p.la 9 sub 18/156; p.la 10 sub 14, comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al Dl 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinquepercento), **può essere quantificato in 575.810,00 x(- 5%) = € 547.019,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

547.000,00 €

(diconsi euro cinquecentoquarantasettemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 10

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

LOTTO 01 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	19	A/3	3	5 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

appartamento sito al piano terra con accesso da via Mandirola n°106 confina a ovest con bene comune (androne ingresso) a est con altra proprietà a sud con affaccio su via Mandirola, a nord con affaccio su arre pubbliche.

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli	Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli
p.terra f.14 p.la 9 sub 19	107,99	88.984,00 €	Abitazione ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche , destinato ad abitazione

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **88.984 € - 5% = € 84.544,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

84.500,00 €

(diconsi euro ottantaquattromilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 02 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via Mandirola n.106 , ed identificato al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	20	A/3	3	5 vani	Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 114 m ²	95,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

appartamento sito al piano primo con accesso da via Mandirola n° confina a ovest con bene comune scala disimpegno a est con altra proprietà a sud con affaccio su via Mandirola, a nord con affaccio su arre pubbliche.

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli	Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli
p.primo f.14 p.la 9 sub 20	108,62	89.503,00 €	Abitazione ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche , destinato ad abitazione

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in **89.503,00 - 5% = € 85.028,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

85.000,00 €

(diconsi euro ottantacinquemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 03 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli *in via Mandirola n. , e identificato al NCEU*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	24	A/3	3	3 vani	Totale: 69 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 69 m ²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

appartamento sito al piano terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n°106 , confina a ovest con bene comune scala disimpegno a est con affaccio su altra proprietà , a nord senza affaccio su arre pubbliche ; a sud con altra proprietà xxxxxxxxxx (sub 25)

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli	Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli
p.terzo f.14 p.la 9 sub 24	37,47	25.592,00 €	Abitazione ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche , destinato ad abitazione

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in
25.592,00- 5% = € 24.312,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

24.500,00

(diconsi euro ventiquattromilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 04 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli *in via Mandirola n.106 , ed identificato al NCEU*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	25	A/3	3	2,5 vani	Totale: 59 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 59 m ²	47,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

appartamento sito al piano terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n° , confina a ovest parzialmente con bene comune scala e con altra proprietà xxxxxxxxxx (sub 27) , a est con affaccio su altra proprietà , a nord con altra proprietà xxxxxxxxxx (sub 24), a sud senza affaccio su via Mandirola.

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli	Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli
p.terzo f.14 p.la 9 sub 25	34.53	23.583,00 €	Abitazione ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche , destinato ad abitazione

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in
24.583,00 - 5% = € 22.404,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

22.500,00 €

(diconsi euro ventiduemilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 05 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli *in via Mandirola n. , e identificato al NCEU*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9	27	A/3	3	3 vani	Totale: 66 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 66 m ²	57,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

appartamento sito al piano terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n°106 , confina a ovest senza affaccio su largo G.Leopardi; a est parzialmente con bene comune (scala disimpegno) e altra proprietà xxxxxxxxxxxx (sub 25) a nord senza affaccio su arre pubbliche e sud senza affaccio su via Mandirola .

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli	Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli
p.terzo f.14 p.la 9 sub 27	37,57	25.660,00 €	Abitazione ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche , destinato ad abitazione

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in
25.660,0 - 5% = € 24.377,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

24.500,00 €

(diconsi euro ventiquattromilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 06 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli *in via Mandirola n. , e identificato al NCEU*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	10	14	A/3	3	4 vani	Totale: 115 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 112 m	€ 76,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Individuazione dei Confini

appartamento sito al piano secondo/terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n°102 , confina a ovest con fabbr. p.la 9; a est con affaccio su altra proprietà ; a nord con affaccio su aree pubbliche , a sud con affaccio su via Mandirola -

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli	Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli
p.secondo f.14 p.la 10 sub 14	107,14	105.854,00 €	Abitazione ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche , destinato ad abitazione

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in
105.854 - 5% = € 100.561,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

100.500,00

(diconsi euro centomilacinquecento/00)

T

ale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

LOTTO 07 : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli *in via Mandirola n. . , ed identificato al NCEU*

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
14	9-10	18 15	F/4					variazione del 18/05/2012 Pratica n. AP0083710 in atti dal 18/05/2012 verifica stato attuale U.I. (n. 7703.1/2012)
Individuazione dei Confini								
appartamento sito al piano secondo/terzo (sottotetto) con accesso da via Mandirola n° , confina a ovest con fabbr. p.lla 9; a est con affaccio su altra proprietà ; a nord con affaccio su aree pubbliche , a sud con affaccio su via Mandirola -								
Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli				Sup. lorda commerciale (mq)	VALORE DI STIMA MEDIO DI MERCATO	Destinazione e vincoli		
p.secondo f.14 p.lla 9-10 sub 18-15				341,21	216.63400 €	Immobile uso commerciale in corso di costruzione , ricadente in fabbricato soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali ed Ambientali della regione Marche		

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (dieci per cento), può essere quantificato in
216.634,00 - 5% = € 205.802,00 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

205.500,00 €

(diconsi euro diecentocinquemilacinquecento/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi 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;

LOTTO 01

Descrizione / destinazione	f. 14 p.la 9 sub 19 / uso abitazione
Diritti	<i>piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxx</i>
Stato di possesso	L'immobile locato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; il contratto di affitto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 08/06/2018 n. 4050; la durata contrattuale è quattro anni con decorrenza dal 11/05/2018 e scadenza contrattuale 30/04/2022 con tacito rinnovo in mancanza di disdetta; Sup. Esterna Lorda 115 mq
Data di scadenza per eventuale disdetta	Preavviso di sei mesi (art. 2)
valore canone locativo contrattuale	300,00 €/mese
Valore di mercato locativo al momento della locazione: Valori OMI al 1° semestre 2018 Abitazioni civili : stato normale da 1,6 a 2,3€/mq stato ottimo da 3 a 3,5€/mq	valore locazione normale minimo 1,6x115 = 184 €/mese massimo 2,3x115= 264,5 €/mese medio (184+264,5):2= 224,25€/mq valore locazione ottimo minimo 3x115 = 345 €/mese massimo 3,5x115=402,5 €/mese medio (345+402,5):2= 373,75€/mq il valore del canone è conforme allo stato di locazione normale media il valore del canone non è conforme allo stato di locazione ottima media
censo, livello o uso civico	
Vincoli	<i>Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.</i>
Condominio: quote millesimali	<i>Tab A generali supercondominio : 70,88; tab A1 generali: 97,80; tab B1 scala: 82,67; tab C1 ascensore: 0,00;</i>
Condominio: spese di gestione annue	<i>Preventivo 2022 = 339,59 €</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : pendenze	<i>Bilancio consuntivo 2020-2021: 56,56 (allegato 10)</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto</i>

LOTTO 02

Descrizione / destinazione	f. 14 p.la 9 sub 20 / uso abitazione
Diritti	<i>piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</i>
Stato di possesso	L'immobile locato alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; il contratto di affitto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 11/04/2018 n. 2688. la durata contrattuale è di quattro anni con decorrenza dal 01/02/2018 e scadenza contrattuale 31/01/2022 e tacito rinnovo in mancanza di disdetta; superficie 66 mq <i>il contratto prevede una superficie di 66 mq mentre la superficie lorda del sub 20 è pari a circa 114 mq</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	Preavviso di sei mesi (art. 2)
valore canone locativo contrattuale	250,00 €/mese
Valore di mercato locativo al momento della locazione: Valori OMI al 1° semestre 2018 Abitazioni civili : stato normale da 1,6 a 2,3€/mq stato ottimo da 3 a 3,5€/mq	verifica conformità alla superficie contrattuale di 66 mq valore locazione normale : minimo 1,6x66 = 105,6€/mese massimo 2,3x66= 151,8 €/mese medio (105,6+151,8):2= 128,7€/mq valore locazione ottimo minimo 3,0x66 = 198 €/mese massimo 3,5x66= 231,0 €/mese medio (198+231):2= 214,5 €/mq il valore del canone è conforme e maggiore alla locazione media dello stato normale e ottimo verifica conformità alla superficie di 114mq valore locazione normale : minimo 1,6x114 = 182,4 €/mese massimo 2,3x114= 262,2 €/mese medio (182,4+262,2):2= 222,3€/mq valore locazione ottimo minimo 3x114 = 342,0 €/mese massimo 3,5x114= 399,0 €/mese medio (342+399):2= 370,5 €/mq il valore del canone è conforme e maggiore alla locazione media dello stato normale, mentre non risulta conforme alla locazione media dello stato ottimo
censo, livello o uso civico	
Vincoli	<i>Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.</i>
Condominio: quote millesimali	<i>Tab A generali supercondominio : 73,62; tab A1 generali: 102,51; tab B1 scala: 99,05; tab C1 ascensore: 110,84;</i>

Condominio: spese di gestione annue	Preventivo 2022 = 594,43 €
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : penendenze	Bilancio consuntivo 2020-2021 = (8,5-(-15,44))= -6,94 € (allegato 10)
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto

LOTTO 03

Descrizione / destinazione	f. 14 p.lla 9 sub 24 / uso abitazione
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso	L'immobile locato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ; il contratto di affitto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 27/04/2017 n. 3324. la durata contrattuale è quattro anni con decorrenza dal 12/04/2017 e scadenza contrattuale 11/04/2021 e tacito rinnovo in mancanza di disdetta ; superficie 69 mq
Data di scadenza per eventuale disdetta	Preavviso di sei mesi (art. 2)
valore canone locativo contrattuale	300,00 €/mese
Valore di mercato locativo al momento della locazione; Valori OMI al 1° semestre 2017 Abitazioni civili : stato normale da 1,6 a 2,3€/mq stato ottimo da 3 a 3,5€/mq	valore locazione ottimo 3x69 = 207 €/mese 3,5x69= 241,5 €/mese medio (207+241,5):2= 224,25€/mq valore locazione normale 1,6x69 = 110,4 €/mese 2,3x= 158,7 €/mese medio (110,4+158,7):2= 134,55€/mq il valore del canone e conforme e maggiore allo stato di locazione media sia normale che ottimo
censo, livello o uso civico	
Vincoli	Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.
Condominio: quote millesimali	Tab A generali supercondominio : 45,69; tab A1 generali: 63,611; tab B1 scala: 122,99; tab C1 ascensore: 134,89;
Condominio:spese di gestione annue	Preventivo 2022 = 511,96 €
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : penendenze	Bilancio consuntivo 2020-2021= 1313,32 € ; (allegato 10)
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto

LOTTO 04

Descrizione / destinazione	f. 14 p.lla 9 sub 25 / uso abitazione
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso	L'immobile locato alla sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ; il contratto di affitto non risulta registrato ; la durata contrattuale è di quattro anni con decorrenza dal 01/05/2017 e con scadenza contrattuale 30/04/2021 tacito rinnovo in mancanza di disdetta ; Superficie 59 mq
Data di scadenza per eventuale disdetta	Preavviso di sei mesi (art. 2)
valore canone locativo contrattuale	230,00 €/mese
Valore di mercato locativo al momento della locazione; Valori OMI al 1° semestre 2017 Abitazioni civili : stato normale da 1,6 a 2,3€/mq stato ottimo da 3 a 3,5€/mq	valore locazione normale 1,6x59 = 94,4€/mese 2,3x59= 135,7 €/mese medio (94,4+135,7):2= 115,05€/mq valore locazione ottimo 3x59 = 177 €/mese 3,5x59= 206,5 €/mese medio (177+206,5):2= 191,75€/mq il valore del canone è conforme e maggiore allo stato di locazione media sia normale che ottimo
censo, livello o uso civico	
Vincoli	Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.
Condominio: quote millesimali	Tab A generali supercondominio : 40,62; tab A1 generali: 56,56; tab B1 scala: 118,07; tab C1 ascensore: 129,18;
Condominio:spese medie di gestione annue	Preventivo 2022 = 589,73€
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : penendenze	Bilancio consuntivo 2020-2021: -0,69 € (allegato 10)
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto

LOTTO 05

Descrizione / destinazione	f. 14 p.lla 9 sub 27 / uso abitazione
Diritti	<i>piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxx</i>
Stato di possesso	L'immobile è locato al sig. xxxxxxxxxxxxxx ; il contratto di affitto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate di Macerata il 07/05/2018 n. 3275. la durata contrattuale è quattro anni con decorrenza dal 01/05/2018 e scadenza contrattuale 30/04/2022 e tacito rinnovo in mancanza di disdetta ; superficie 66 mq
Data di scadenza per eventuale disdetta	
valore canone locativo contrattuale	220 €/mq
Valore di mercato locativo al momento della locazione: Valori OMI al 1° semestre 2018 Abitazioni civili : stato normale da 1,6 a 2,3€/mq stato ottimo da 3 a 3,5€/mq	valore locazione normale 1,6x66 =105,6€/mese 2,3x66= 151,8€/mese medio (105,6+151,8):2= 128,7€/mq valore locazione ottimo 3x66 = 198 €/mese 3,5x66= 231 €/mese medio (198+231):2 = 214,5 €/mq il valore del canone risulta conforme allo stato di locazione media sia normale che ottimo
censo, livello o uso civico	
Vincoli	<i>Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.</i>
Condominio: quote millesimali	<i>Tab A generali supercondominio 40,62; tab A1 generali:56,56; tab B1 scala: 118,07; tab C1 ascensore: 129,18;</i>
Condominio: spese di gestione annue	<i>Preventivo 2022 = 504,65 €</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : penienze	<i>Bilancio consuntivo 2020-2021= 364,70 €</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto</i>

LOTTO 06

Descrizione / destinazione	f. 14 p.lla 10 sub 14 / uso abitazione
Diritti	<i>piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxx</i>
Stato di possesso	L'immobile non locato : LIBERO
censo, livello o uso civico	
Vincoli	<i>Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.</i>
Condominio: quote millesimali	<i>Tab A generali supercondominio : 100,75; tab A2 generali:357,48; tab B2 scala: 443,61;</i>
Condominio: spese medie di gestione annue	<i>Preventivo 2022 = 410,09 €</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : penienze	<i>Bilancio consuntivo 2020-2021: 656,14 € ; (allegato 10)</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto</i>

LOTTO 07

Descrizione / destinazione	f. 14 p.lla 9-10 sub 18-15 / uso commerciale in corso di costruzione
Diritti	<i>piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 sig xxxxxxxxxxxxxx</i>
Stato di possesso	L'immobile non locato : LIBERO
censo, livello o uso civico	
Vincoli	<i>Abitazione ricadente in edificio soggetto a vincolo della Soprintendenza beni Culturali e Ambientali della regione Marche.</i>
Condominio: quote millesimali	<i>Tab A generali supercondominio : 51,40-124,82; tab A1 generali: 173,80; tab A2 generali: 182,37</i>
Condominio: spese medie di gestione annue	<i>Preventivo 2022 = 304,4€ (sub 15-16/18)</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	
Condominio : penienze (sub 15-16/18)	<i>Bilancio consuntivo 2020-2021: 304,40€ sub 15-16 (18) ; (allegato 10)</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non sono stati comunicati procedimenti giudiziari in atto</i>

QUESITO 12

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

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

QUESITO 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.2A ,2B,2C,2D,2E , allegato n.03

QUESITO 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato n.05

QUESITO 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato n.06

QUESITO 16

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2A/ 2B 2/C	Rilievo fotografico generale
3	Verifica rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Certificato stato civile e residenza
8a 8b 8c	Titoli autorizzativi comunali
9	Contratti di affitto
10	Tabella coefficienti di omogenizzazione

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

Fermo agosto 2022