

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 91/2022

Procedura promossa da:



Contro

"XXXXXXXXXX"

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Milano Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 91/2022

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 08/09/2023, e in data 11/09/2023 ha prestato giuramento. Il G.E. fissava l'udienza per il 23/01/2024, in seguito alla proroga concessa per il deposito della stima fissava l'udienza per il 16/04/2024 ore 11,00.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente abbia provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile, all'interno della quale veniva indicata la storia catastale degli immobili staggiti e gli atti attraverso i quali la parte esecutata è venuta in possesso degli stessi. Vengono inoltre fornite le formalità pregiudizievoli per il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ho verificato inoltre, che non ci sono creditori intervenuti. Vi è invece un creditore iscritto e non intervenuto che è [REDACTED]

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 20/2022 sono quelli di seguito indicati e descritti e, per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'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;

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Negozi**. Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.

- **Negozi**. Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

L'edificio dove sono ubicati gli immobili e l'area pertinenziale da stimare si trova in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, a ovest con particella 158 stesso foglio proprietà comunale a sud con particella 84 stesso foglio proprietà comunale, salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato, al piano terra gli immobili hanno una destinazione non residenziale mentre ai piani superiori sono abitazioni, al piano interrato sono autorimesse. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Gli immobili oggetto di stima sono funzionalmente e catastalmente distinti, così come le pertinenze e l'area residua edificabile su via Monte Cervino, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarli come lotti indipendenti, unendo le aree pertinentziali si sosta su via Alpi ai locali che li fronteggiano. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

QUESITO 2

Provveda l'esperto 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 IVA, 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;

- **Autorimessa**. Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma quadrangolare irregolare di mq 15,00 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciata a contatore. L'immobile è libero e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Autorimessa.** *Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 30, categoria C/6, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.*

Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma rettangolare di mq 22,55 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciata a contatore. E' presente una porta nella parete opposta alla serranda, di accesso alla scala condominiale. L'immobile è libero e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)

- **Negozi.** *Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 53, categoria C/1, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.*

Da via Alpi si accede all'area pertinenziale non recintata e tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito e si tratta di un locale principale con servizi igienici e un locale deposito. Nello specifico riguarda un locale di mq 52,20 illuminato dalla vetrina d'ingresso e ha una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso, un locale ripostiglio senza finestre di mq 6,30 con porta verso un locale esterno ma anche questa chiusa, e due servizi igienici, con anti bagno di mq 6,30 con finestra verso sud, di cui uno per disabili di mq 5,25. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono laminato, il pavimento dei bagni e antibagno sono in gres porcellanato così come il rivestimento, la vetrina d'ingresso è in alluminio mentre la finestra dell'antibagno è in legno con vetro camera.

L'immobile è locato con contratto di locazione non registrato con scadenza 01/08/2029, e non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 planimetrie- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo-contratto di locazione)

- **Negozi.** *Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 54, categoria C/1, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.*

Da via Alpi si accede all'area pertinenziale non recintata e tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito e si tratta di un unico locale, dove è stato realizzato una parete divisoria in cartongesso, e di un bagno. Il locale principale misura mq 81,50 ed è illuminato dalla vetrina d'ingresso e da un'altra vetrina nella stessa parete, e altre quattro finestre di cui due che danno sui due balconi, uno di mq 3,85 e l'altro di mq 9,20. Tali balconi hanno parapetti in parte murati e in parte in ferro. E' presente una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso. Il bagno senza antibagno misura mq 3,35 e non ha finestre. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono laminato, il pavimento del bagno è in gres porcellanato così come il rivestimento, le vetrine sono in alluminio mentre le finestre sono in legno con vetro camera.

L'immobile è locato con contratto di locazione non registrato con scadenza 01/08/2029, e non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa,

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)

Da via Alpi si accede all'area pertinenziale non recintata posta davanti ai locali sopra descritti. E' uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 198. Si ritiene che queste aree possano essere associate agli esercizi commerciali staggiati che le fronteggiano, così come specificato in seguito nella determinazione dei lotti. *(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 rilievo degli immobili, all. 5 verbale di sopralluogo)*

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

Da via Monte cervino si accede all'area pertinenziale posta a sud dell'edificio dove si trovano gli immobili sopra descritti. Consiste nella porzione residua del lotto edificabile e misura mq 866,00. Attualmente è mal recintata con rete rossa di cantiere e il terreno è in pendenza verso sud. Il piano di lottizzazione Villa Luciani ha una densità edilizia di 3mc/mq pertanto la volumetria massima da poter realizzare su particella 757, che misura mq 2.162, è di mc 6.486. Considerando che il fabbricato realizzato ha una consistenza di mc 5.003,81, la volumetria residua da poter realizzare su area distinta con sub33-34 è pari a mc 1.482,19. L'area è facilmente accessibile da strada pubblica ed è servita da tutti i sottoservizi. La costruzione di un nuovo fabbricato può avvenire con intervento edilizio diretto. *(cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 5 verbale di sopralluogo all. 7 stralcio PRG e NTA)*

QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare 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. 47/85;

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.

- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.

- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Montegranaro sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per il quale è stata rilasciata una "PERMESSO DI COSTRUIRE" in data 05/04/2005 a XXXXXXXXXX, per un nuovo edificio. Inoltre viene depositata una richiesta di agibilità in data 30/11/2007, che definisce l'epoca di costruzione nel 2007. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.
- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.
- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.
- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Dall'accesso agli atti presso il comune di Montegranaro sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata rilasciata:

- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" n. 2005/7 in data 05/04/2005 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per costruire un fabbricato di civile abitazione in via Alpi su mappali 85-86-157 foglio 9.
- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" n. 2006/3 in data 07/03/2006 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per Variante al Permesso di Costruire n. 2005/7 inerente la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Alpi su mappali 85-86-157 foglio 9.
- "PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" n. 2007/124 in data 14/11/2007 rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per Variante al Permesso di Costruire n. 2005/7 e 2006/3 inerente la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in via Alpi su mappali 85-86-157 foglio 9.
- "Domanda di abitabilità" in data 30/11/2007 depositata da XXXXXXXXXXXXXXXX
- DIA per modifiche interne del 10/04/2008 prot. 6575 depositata da XXXXXXXXXXXXXXXX. Su edificio realizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2005/7 e varianti successive, su locali commerciali al piano terra.
- "Domanda di abitabilità" in data 11/04/2008 depositata da XXXXXXXXXXXXXXXX, in seguito alla DIA del 10/04/2008 prot. 6575.

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, non si evidenziano difformità rispetto allo stato dei luoghi.

(all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

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

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.

- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.

- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Si è effettuata una richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica da cui è scaturito che:

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Zona C " Zone residenziali di espansione" art. 42-43 NTA. Piano di Lottizzazione "Luciani Ranier e altri" Lotto 63. Gli interventi consentiti sono le nuove costruzioni, con indice 3mc/mq. Dalla verifica della documentazione gli atti risulta che c'è un residuo di volumetria da poter costruire pari a 1.482,20 mc. (cfr. all.7 Documentazione urbanistica)

QUESITO 6

Provveda l'esperto 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 NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, 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 e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.

- **Negozi.** Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.

- **Negozi.** Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Ho provveduto ad effettuare l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione catastale, ed ho estratto le certificazioni storiche catastali e le planimetrie degli immobili staggiti e, in seguito al sopralluogo, ho verificato che non vi sono difformità rispetto allo stato dei luoghi. Quindi ad oggi le planimetrie catastali agli atti dell'ufficio tecnico erariale corrispondono con lo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	9	757	28	C/6 02	13mq	Totale mq 15	Euro 26,86
2	Montegranaro	9	757	30	C/6 02	21mq	Totale mq 23	Euro 43,38

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

3	Montegranaro	9	757	53	C/1	02	73 mq	Totale mq 81	Euro 1.602,31
4	Montegranaro	9	757	54	C/1	02	83 mq	Totale mq 93	Euro 1.821,80

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie.

5	Montegranaro	9	757	33	F/1		366 mq		
6	Montegranaro	9	757	34	F/1		500 mq		
7	Montegranaro	9	757	44	F/1		66 mq		
8	Montegranaro	9	757	45	F/1		103 mq		
9	Montegranaro	9	757	51	F/1		29 mq		

Dati derivanti da:

Immobili n.ri 7-8 (Altre) del 27/06/2007 Pratica n. AP0210163 in atti dal 27/06/2007 Creazione di Aree Urbane (n. 1643.01/2007)

Immobili n.ri 5-6 Costituzione del 18/05/2007 Pratica n. AP0170105 in atti dal 18/05/2007 Costituzione (n.1003.1/2007)

Immobili n.ri 9 Variazione del 30/05/2008 Pratica AP141228 in atti dal 30/05/2008 Modifica di area urbana (n. 5329.1/2008)

Intestazione:

OMISSIS

Dati derivanti da:

Immobili n.ri 7-8 (Altre) del 27/06/2007 Pratica n. AP0210163 in atti dal 27/06/2007 Creazione di Aree Urbane (n. 1643.01/2007)

Immobili n.ri 1-2-5-6 Costituzione del 18/05/2007 Pratica n. AP0170105 in atti dal 18/05/2007 Costituzione (n.1003.1/2007)

Immobili n.ri 3-4 Divisione del 28/03/2013 Pratica n. AP0034882 in atti dal 28/03/2013 Divisione (n.5944.1/2013)

Immobili n.ri 9 Variazione del 30/05/2008 Pratica AP141228 in atti dal 30/05/2008 Modifica di area urbana (n. 5329.1/2008)

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1-2

CATASTO FABBRICATI

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

a. Unità immobiliare dal 15/01/2008

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	9	757	28	C/6 02	13mq		Euro 26,86
2	Montegranaro	9	757	30	C/6 02	21mq		Euro 43,38

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2008 Pratica n. AP0013299 in atti dal 15/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 283.1/2008)

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2007

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	9	757	28	C/6 02	13mq		Euro 26,86

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 20/12/2007 Pratica n. AP0379720 in atti dal 20/12/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11084.1/2007)

c. Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2007

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	9	757	28	F/3			
2	Montegranaro	9	757	30	C/6 2	21mq		Euro 43,38

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 18/05/2007 Pratica n. AP0170105 in atti dal 18/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1003.1/2007)

α. Situazione degli intestati dal 18/05/2007

OMISSIS

dati derivati da: COSTITUZIONE del 18/05/2007 Pratica n. AP0170105 in atti dal 18/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1003.1/2007)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 3-4

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 29/11/2013

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Montegranaro	9	757	53	C/1 02	73mq		Euro 1.602,31
4	Montegranaro	9	757	54	C/1 02	83mq		Euro 1.821,80

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2013 Pratica n. AP0155594 in atti dal 29/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52208.1/2013)

b. Unità immobiliare dal 28/03/2013

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Montegranaro	9	757	53	C/1 02	73mq		Euro 1.376,10
4	Montegranaro	9	757	54	C/1 02	83mq		Euro 1.564,61

Dati derivanti da: DIVISIONE del 28/03/2013 Pratica n. AP0034882 in atti dal 28/03/2013 DIVISIONE (n. 5944.1/2013)

c. Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato gli immobili n. 3-4 dal 15/01/2008

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	Montegranaro	9	757	47	C/1 02	156mq		Euro 3.424,11

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2008 Pratica n. AP0013299 in atti dal 15/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 283.1/2008)

a. Situazione degli intestati dal 18/05/2007

OMISSIS

dati derivati da: VARIAZIONE del 20/12/2007 Pratica n. AP0379726 in atti dal 20/12/2007 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11086.1/2007)

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 5-6-7-8-9 bcnc

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2007

5	Montegranaro	9	757	33	F/1	366 mq		
6	Montegranaro	9	757	34	F/1	500 mq		
7	Montegranaro	9	757	44	F/1	66 mq		
8	Montegranaro	9	757	45	F/1	103 mq		
9	Montegranaro	9	757	51	F/1	29 mq		

Dati derivanti da:

Immobili n.ri 5-6 Costituzione del 18/05/2007 Pratica n. AP0170105 in atti dal 18/05/2007
Costituzione (n.1003.1/2007)

Immobili n.ri 7-8 (Altre) del 27/06/2007 Pratica n. AP0210163 in atti dal 27/06/2007 Creazione di
Aree Urbane (n. 1643.01/2007)

Immobili n.ri 9 Variazione del 30/05/2008 Pratica AP141228 in atti dal 30/05/2008 Modifica di
area urbana (n. 5329.1/2008)

Intestazione:

OMISSIS

Dati derivanti da:

Immobili n.ri 7-8 (Altre) del 27/06/2007 Pratica n. AP0210163 in atti dal 27/06/2007 Creazione di
Aree Urbane (n. 1643.01/2007)

Immobili n.ri 5-6 Costituzione del 18/05/2007 Pratica n. AP0170105 in atti dal 18/05/2007
Costituzione (n.1003.1/2007)

Immobili n.ri 9 Variazione del 30/05/2008 Pratica AP141228 in atti dal 30/05/2008 Modifica di area
urbana (n. 5329.1/2008)

STORIA CATASTALE DELLA PARTICELLA 757

a. Area di enti urbani e promiscui dal 06/04/2007

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito Agr
	Montegranaro	9	757		ENTE URBANO	are21 ca62		

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/04/2007 Pratica n. AP0136195 in atti dal 06/04/2007 (n. 136195.2/2007)

a. Situazione degli intestati dal 28/11/2002

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 28/11/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 62387 - UU Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 2671 registrato in data 16/12/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5380.1/2003 - Pratica n. 104565 in atti dal 24/06/2003

STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI P.LLA 86-85-157 CHE HANNO GENERATO LA PARTICELLA 757

a. Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/04/1984

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito Agr
	Montegranaro	9	86		SEMINATIVO 2	are00 ca62	euro 0,30 L. 589	euro 0,37 L. 713
	Montegranaro	9	85		SEMINATIVO 2	are12 ca90	euro 6,33 L. 12.255	euro 7,66 L. 14.835
	Montegranaro	9	157		SEMINATIVO 2	are08 ca10	euro 3,97 L. 7.695	euro 4,81 L. 9.315

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/1984 in atti dal 02/10/1985 (n.7784)

a. Situazione degli intestati dal 31/05/1990

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 31/05/1990 Pubblico ufficiale DE CESAREGIAMPIERO Sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Repertorio n. 7917 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 1034 registrato in data 13/06/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5379.1/2003 - Pratica n. 104564 in atti dal 24/06/2003 (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

QUESITO 7

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

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 28, categoria C/6, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.
- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.
- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Ho provveduto ad effettuare l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione ipotecaria e ho effettuato la verifica degli atti per i quali **alla data della notifica del pignoramento** la parte eseguita era proprietaria degli immobili staggiti:

a) Atto di compravendita Notaio Farina Antonio con sede in Grottammare (AP) in data 28/11/2002 trascritto a Fermo il 14/12/2002 al n. 6682 Reg. Part., con il quale società XXXXXXXX, acquista da XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) cod. fisc. XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX (XX) cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 2/8 di piena proprietà degli immobili siti a Montegranaro (FM) distinti al foglio 9 particella 86.

b) Atto di compravendita Notaio Giampiero De Cesare con sede in Sant'Elpidio a Mare (FM) in data 31/05/1990 trascritto a Fermo il 04/06/1990 al n. 2762 Reg. Part., con il quale società XXXXXXXX, acquista da XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, la quota pari a 6/8 di piena proprietà degli immobili siti a Montegranaro (FM) distinti al foglio 9 particella 86-157.

I signori XXXXXXXXXXXX; sono proprietari degli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all. 8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, formalità pregiudizievoli)

QUESITO 8

Provveda l'esperto 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, peso, 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;

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.
- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.
- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.
- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Formalità gravanti sull'immobile esecutato

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria;**

- a favore di ██████████ con sede a ██████████ capitale euro 1.300.000,00 totale 2.600.000,00 sorte capitale

- contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: immobile sito a Montegranaro (FM) distinto al foglio 9 particella 157-85-86

- iscritta in data: 17/08/2005

- al numero di registro particolare: 1805

- tipo: **ipoteca giudiziale;**

- a favore di: ██████████ con sede a ██████████ capitale euro 19.008,68 totale 40.000,00 sorte capitale

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: immobile sito a Montegranaro (FM) distinto al foglio 9 particella 757 sub 30-34-44-45-51-53-54

- iscritta in data: 15/12/2015

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- al numero di registro particolare: 1399

trascrizioni

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

- contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: immobile sito a Montegranaro (FM) distinto al foglio 9 particella 757 sub 53-54-51-44-45-28-30-33-34

- trascritta in data: 05/08/2022

- al numero di registro particolare: 5370

(cfr. all. 8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, formalità pregiudizievoli)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni degli immobili, la loro destinazione, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che gli immobili non sono soggetti a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione, vista la volumetria edificabile su area pertinenziale sub 33-34, valutato che le aree urbane sub 51-44-45 debbano essere associate, come aree esclusive, agli esercizi commerciali sub 53-54, che li fronteggiano. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche dei beni, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda e superficie territoriale per l'area edificabile; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano:

- negozio da euro 800,00/mq e euro 1.200,00/mq, valutata ad ½ per i balconi.

- box/autorimessa da euro 400,00/mq e euro 80000,00/mq.

- area edificabile con indice 3mc/mq da euro 75,00/mq a euro 95,00/mq.

L'area urbana sub 51 viene associata al negozio sub 53, mentre le aree urbane 44-45 vengono associate al negozio sub 54, quindi nel valore di stima del negozio è compresa anche l'area pertinenziale esclusiva.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore da 0,8. E detratte le spese condominiali pendenti.

LOTTO UNO

- **Negozio.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Negozio e area pertinenziale (sup. commerciale) mq 83,00x euro/mq 1.000,00 = euro 83.000,00
Valore venale dell'immobile euro 83.000,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 83.000,00 x 0,8 = euro 66.400,00
Spese condominiali pendenti sub 53 - euro 335,00
Spese condominiali pendenti sub 51 - euro 21,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro 66.044,00
VALORE LOTTO 1 si arrotonda **euro 66.000,00**

LOTTO DUE

- **Negozio.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

Negozio e area pertinenziale (sup. commerciale) mq 95,00x euro/mq 1.000,00 = euro 95.000,00
balconi (sup. commerciale) mq 13,50x euro/mq 1.000,00/2 = euro 6.750,00
Valore venale dell'immobile euro 101.750,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 101.750,00 x 0,8 = euro 81.400,00
Spese condominiali pendenti sub 54 - euro 270,00
Spese condominiali pendenti sub 44 - euro 24,00
Spese condominiali pendenti sub 45 - euro 32,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro 81.074,00
VALORE LOTTO 2 si arrotonda **euro 81.000,00**

LOTTO TRE

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

Autorimessa (sup. commerciale) mq 15,00x euro/mq 6000,00 = euro 9.000,00
Valore venale dell'immobile euro 9.000,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 9.000,00 x 0,8 = euro 7.200,00
Spese condominiali pendenti sub 28 - euro **71,00**

Totale valore commerciale dell'immobile euro 7.129,00
VALORE LOTTO 3 si arrotonda euro 7.100,00

LOTTO QUATTRO

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

Autorimessa (sup. commerciale) mq 22,20x euro/mq 6000,00 = euro 13.320,00
Valore venale dell'immobile euro 13.320,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 13.320,00 x 0,8 = euro 10.656,00
Spese condominiali pendenti sub 30 - euro **124,00**

Totale valore commerciale dell'immobile euro 10.532,00
VALORE LOTTO 4 si arrotonda euro 10.500,00

LOTTO CINQUE

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

Area edificabile (sup. commerciale) mq 366,00x euro/mq 85,00 = euro 31.110,00
Area edificabile (sup. commerciale) mq 500,00x euro/mq 85,00 = euro 42.500,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro 73.610,00
VALORE LOTTO 5 si arrotonda euro 73.600,00

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE euro 238.200,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tenuto conto delle caratteristiche organiche degli immobili, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica che evidenzia quattro

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

immobili non residenziali distinti e funzionalmente autonomi, e un terreno edificabile. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili, sub 53-54 sono occupati, mentre gli immobili 28-30 sono liberi. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **cinque lotti**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **più lotti**, come di seguito descritti, in quanto trattasi di negozi e autorimesse con accesso e impianti indipendenti, e di un terreno libero, edificabile e accessibile da strada pubblica che e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

LOTTO UNO.

- **Negozio.** *Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 53, categoria C/1, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.*

- **Area urbana.** *Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 51, categoria F/1, consistenza 29mq.*

Negozio con spazio a parcheggio esclusivo in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, a ovest con particella 158 stesso foglio proprietà comunale a sud con particella 84 stesso foglio proprietà comunale, salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Alpi tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito che consiste un locale principale con servizi igienici e un locale deposito. Nello specifico riguarda un locale di mq 52,20 illuminato dalla vetrina d'ingresso e ha una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso, un locale ripostiglio senza finestre di mq 6,30 con porta verso un locale esterno ma anche questa chiusa, e due servizi igienici, con anti bagno di mq 6,30 con finestra verso sud, di cui uno per disabili di mq 5,25. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono laminato, il pavimento dei bagni e antibagno sono in gres porcellanato così come il rivestimento, la vetrina d'ingresso è in alluminio mentre la finestra dell'antibagno è in legno con vetro camera. L'immobile è locato con contratto di locazione non registrato con scadenza 01/08/2029. L'area pertinenziale non recintata posta davanti al locale è uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 29.

LOTTO DUE.

- **Negozio.** *Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 54, categoria C/1, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.*

- **Area urbana.** *Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 44, categoria F/1, consistenza 66mq.*

- **Area urbana.** *Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 45, categoria F/1, consistenza 103mq.*

Negozio con spazio a parcheggio esclusivo in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, a ovest con particella 158 stesso foglio proprietà comunale a sud con particella 84 stesso foglio proprietà comunale, salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Alpi tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito che consiste in un unico locale, dove è stato realizzato una parete divisoria in cartongesso, e di un bagno. Il locale principale misura mq 81,50 ed è illuminato dalla vetrina d'ingresso e da un'altra vetrina nella stessa parete, e altre quattro finestre di cui due che danno sui due balconi, uno di mq 3,85 e l'altro di mq 9,20. Tali balconi hanno parapetti in parte murati e in parte in ferro. E' presente una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso. Il bagno senza antibagno misura mq 3,35 e non ha finestre. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono laminato, il pavimento del bagno è in gres porcellanato così come il rivestimento, le vetrine sono in alluminio mentre le finestre sono in legno con vetro camera. L'immobile è locato con contratto di locazione non registrato con scadenza 01/08/2029. L'area pertinenziale non recintata posta davanti al locale è uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 169.

LOTTO TRE

- **Autorimessa.** *Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 28, categoria C/6, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.*

Autorimessa in via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, e con parti comuni salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma quadrangolare irregolare di mq 15,00 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciata a contatore. L'immobile è libero.

LOTTO QUATTRO

- **Autorimessa.** *Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 30, categoria C/6, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.*

Autorimessa in via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, e con parti comuni salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma rettangolare di mq 22,55 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciata a contatore. E' presente una porta nella parete opposta alla serranda, di accesso alla scala condominiale. L'immobile è libero.

LOTTO CINQUE

- **Area urbana.** *Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 33, categoria F/1, consistenza 366mq.*

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

Da via Monte cervino si accede all'area posta a sud dell'edificio dove si trovano gli immobili sopra descritti. Consiste nella porzione residua del lotto edificabile e misura mq 866,00. Attualmente è mal recintata con rete rossa di cantiere e il terreno è in pendenza verso sud. Il piano di lottizzazione Villa Luciani ha una densità edilizia di 3mc/mq pertanto la volumetria massima da poter realizzare su particella 757, che misura mq 2.162, è di mc 6.486. Considerando che il fabbricato realizzato ha una consistenza di mc 5.003,81, la volumetria residua da poter realizzare su area distinta con sub33-34 è pari a mc 1.482,19. L'area è facilmente accessibile da strada pubblica ed è servita da tutti i sottoservizi. La costruzione di un nuovo fabbricato può avvenire con intervento edilizio diretto.

QUESITO 11

Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.

- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.

- **Negozi.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutata, e da quanto verificato una volta negli immobili, e inoltre, da quanto dichiarato dall'esecutata, gli immobili:

- sub 53 è occupato dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione del 27/07/2023 valido fino al 01/08/2029. Il contratto non è registrato.

- sub 54 è occupato dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione del 31/05/2023 valido fino al 01/08/2029 Il contratto non è registrato.

- sub 28 e sub 30 sono liberi

Avendo contattato l'amministrazione condominiale e assunto la documentazione prodotta dalla stessa il sottoscritto è in grado di asserire che l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione e manutenzione sono:

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- sub 28 autorimessa euro 40,00
- sub 30 autorimessa euro 64,00
- sub 51 area urbana euro 12,00
- sub 44 area urbana euro 8,00
- sub 45 area urbana euro 16,00
- sub 53 ristorante euro 70,00
- sub 54 negozio euro 124

Relativamente alle spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta:

- sub 28 autorimessa euro 71,00
- sub 30 autorimessa euro 124,00
- sub 51 area urbana euro 21,00
- sub 44 area urbana euro 24,00
- sub 45 area urbana euro 32,00
- sub 53 ristorante euro 335,00
- sub 54 negozio euro 270.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate per il quale il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto. Inoltre non vi sono cause in corso per il condominio.

(cfr. all.5 verbale di sopralluogo, contratto di locazione sub 9)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.
 - **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.
 - **Negozio.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 53**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.
 - **Negozio.** Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.
 - **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria **F/1**, consistenza 366mq.
 - **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.
 - **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.
 - **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.
 - **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 51**, categoria **F/1**, consistenza 29mq.
- Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutata, e da quanto verificato una volta negli immobili, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

LOTTO UNO

Immobile: Negozio con parcheggio esclusivo sito a Montegranaro (FM) Foglio n. 9, Particella 757 SUB 53-51

Individuazione Superfici: commerciale mq 83,00 mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.000,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, al netto delle spese di sanatoria e modifiche progettuali, per un corrispettivo unitario di euro 795,18 mq.

Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 1 euro 66.044,00.

Valore Lotto 1 euro 66.000,00 (arrotondamento)

Prezzo a base d'asta euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNO

- **Negozio.** *Negozio sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 53, categoria C/1, classe 02, consistenza 73mq, superficie catastale totale mq 81. Rendita catastale euro 1.602,31.*

- **Area urbana.** *Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 sub 51, categoria F/1, consistenza 29mq.*

Negozio con spazio a parcheggio esclusivo in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est sud e nord con proprietà comunale. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Alpi tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito che consiste un locale principale con servizi igienici e un locale deposito. Nello specifico riguarda un locale di mq 52,20 illuminato dalla vetrina d'ingresso e ha una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso, un locale ripostiglio senza finestre di mq 6,30 con porta verso un locale esterno ma anche questa chiusa, e due servizi igienici, con anti bagno di mq 6,30 con finestra verso sud, di cui uno per disabili di mq 5,25. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono in laminato, il pavimento dei bagni e antibagno sono in gres porcellanato così come il rivestimento, la vetrina d'ingresso è in alluminio mentre la finestra dell'antibagno è in legno con vetro camera. L'immobile è occupato con contratto di locazione non registrato con scadenza 01/08/2029. L'area pertinenziale non recintata posta davanti al locale è uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 29.

Prezzo a base d'asta euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)

LOTTO DUE

Immobile: Negozio con parcheggio esclusivo sito a Montegranaro (FM) Foglio n. 9, Particella 757 SUB 54-44-45

Individuazione Superfici: commerciale mq 101,75mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.000,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, al netto delle spese di sanatoria e modifiche progettuali, per un corrispettivo unitario di euro 796,00 mq.

Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 2 euro 66.044,00.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Valore Lotto 1 euro 66.000,00 (arrotondamento)

Prezzo a base d'asta euro 81.000,00 (ottantunomila/00)

Manifesto d'asta: LOTTO DUE

- **Negozi**. Negozi sito a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 54**, categoria **C/1**, classe 02, consistenza 83mq, superficie catastale totale mq 93. Rendita catastale euro 1.821,80.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 44**, categoria **F/1**, consistenza 66mq.

- **Area urbana**. Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 45**, categoria **F/1**, consistenza 103mq.

Negozi con spazio a parcheggio esclusivo in via Alpi 27 incrocio via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est sud e nord con proprietà comunale. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Alpi tramite una vetrina in alluminio si entra nell'immobile staggito che consiste in un unico locale, dove è stato realizzato una parete divisoria in cartongesso, e di un bagno. Il locale principale misura mq 81,50 ed è illuminato dalla vetrina d'ingresso e da un'altra vetrina nella stessa parete, e altre quattro finestre di cui due che danno sui due balconi, uno di mq 3,85 e l'altro di mq 9,20. Tali balconi hanno parapetti in parte murati e in parte in ferro. E' presente una porta sul vano scala che è stata chiusa con un pannello in cartongesso. Il bagno senza antibagno misura mq 3,35 e non ha finestre. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 3,00. L'immobile ha l'impianto elettrico e l'impianto idrico, ha un impianto di riscaldamento e raffrescamento con condizionatori elettrici. Il contatore dell'impianto elettrico attualmente è staccato. I pavimenti sono laminato, il pavimento del bagno è in gres porcellanato così come il rivestimento, le vetrine sono in alluminio mentre le finestre sono in legno con vetro camera. L'immobile è locato con contratto di locazione non registrato con scadenza 01/08/2029. L'area pertinenziale non recintata posta davanti al locale è uno spazio carrabile per la sosta delle automobili, esclusivo, e quindi ad utilizzo della sola proprietà. La pavimentazione è in autobloccanti in calcestruzzo con gli stalli per la sosta segnalati. La superficie complessiva dell'area pertinenziale è di mq 169.

Prezzo a base d'asta euro 81.000,00 (ottantunomila/00)

LOTTO TRE

Immobile: Box auto esclusivo sito a Montegranaro (FM) Foglio n. 9, Particella 757 SUB 28

Individuazione Superfici: commerciale mq 15,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 600,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, per un corrispettivo unitario di euro 473.33 mq.

Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 3 euro 7.129,00.

Valore Lotto 1 euro 7.100,00 (arrotondamento)

Prezzo a base d'asta euro 7.100,00 (settemilacento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO TRE

- **Autorimessa**. Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano Terra, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 28**, categoria **C/6**, classe 02, consistenza 13mq, superficie catastale totale mq 15. Rendita catastale euro 26,86.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

Box auto in via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, e con parti comuni salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma quadrangolare irregolare di mq 13,25 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciata a contatore. L'immobile è libero.

Prezzo a base d'asta euro 7.100,00 (settemilacento/00)

LOTTO QUATTRO

Immobile: Box auto esclusivo sito a Montegranaro (FM) Foglio n. 9, Particella 757 sub 30

Individuazione Superfici: commerciale mq 22,20,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 600,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, per un corrispettivo unitario di euro 472,97mq.

Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 4 euro 10.532,00.

Valore Lotto 1 euro 10.500,00 (arrotondamento)

Prezzo a base d'asta euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO QUATTRO

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 30**, categoria C/6, classe 02, consistenza 21mq, superficie catastale totale mq 23. Rendita catastale euro 43,38.

Box auto in via Monte Cervino in zona Villa Luciani, nella zona artigianale a nord est del centro del comune di Montegranaro, da cui dista in linea d'aria circa 3,00 km. Confina a nord e a est con strada comunale, e con parti comuni salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 2007, è composto da quattro piani fuori terra e uno interrato. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento. Esternamente l'edificio ha una cortina di mattoncini a faccia vista. Da via Monte Cervino si accede alla corsia di manovra per l'ingresso ai locali al piano interrato ad uso autorimessa. Si tratta di un locale unico di forma rettangolare di mq 22,55 e altezza ml 2,70, con serranda basculante d'ingresso in lamiera zincata, pavimento in cemento al quarzo, pareti e soffitto intonacato. Ha un impianto elettrico minimo autonomo, ma non è allacciata a contatore. E' presente una porta nella parete opposta alla serranda, di accesso alla scala condominiale. L'immobile è libero.

Prezzo a base d'asta euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

LOTTO CINQUE

Immobile: Area edificabile sito a Montegranaro (FM) Foglio n. 9, Particella 757 sub 33-34

Individuazione Superfici: commerciale mq 866,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 85,00.

Valore di mercato dell'immobile componente il Lotto 5 euro 73.610,00.

Valore Lotto 4 euro 73.600,00 (arrotondamento)

Prezzo a base d'asta euro 73.600,00 (settantatremilaseicento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO CINQUE

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 33**, categoria F/1, consistenza 366mq.

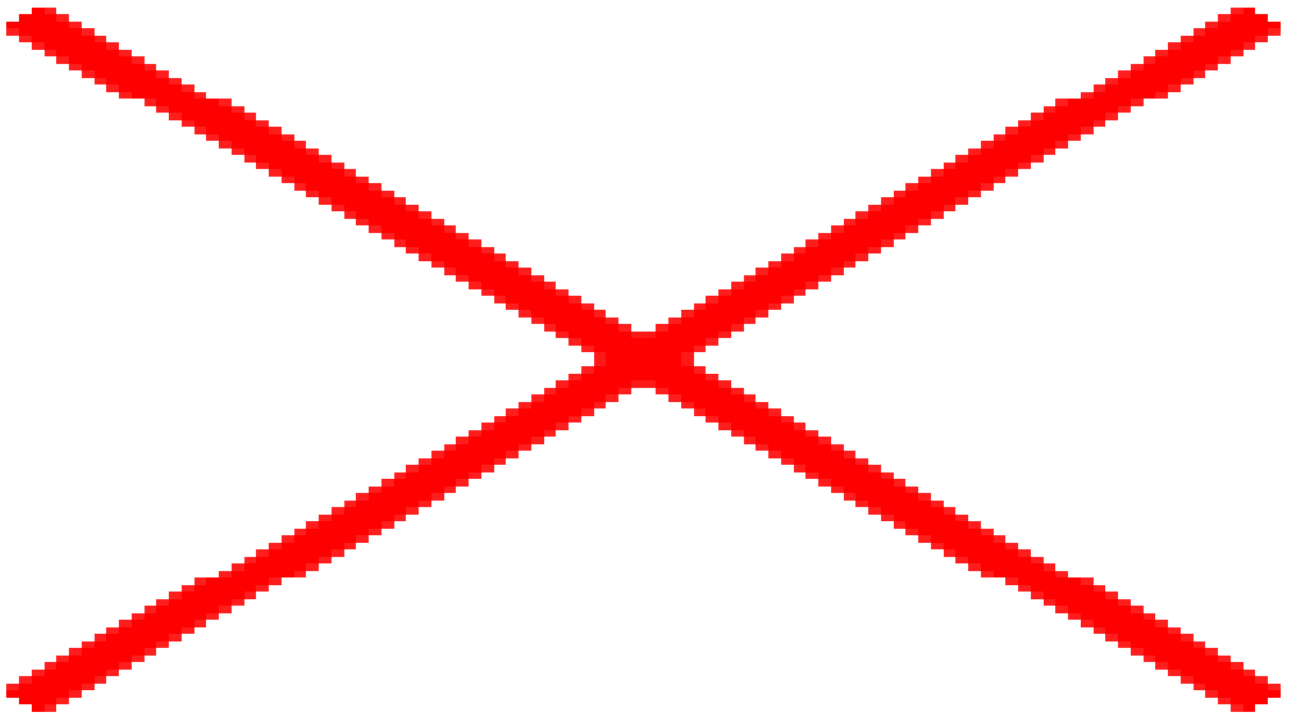
R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- **Area urbana.** Area urbana sita a Montegranaro (FM) in via Alpi snc, piano S1, descritto al NCEU al foglio 9 particella 757 **sub 34**, categoria **F/1**, consistenza 500mq.

Area edificabile sita in via Monte Cervino, da cui si accede, ed è posta in aderenza ad un edificio di recente costruzione. Consiste nella porzione residua di un lotto edificabile e misura mq 866,00. Attualmente è mal recintata con rete rossa di cantiere e il terreno è in pendenza verso sud. La capacità edificatoria è pari a mc 1.482,19. L'area è facilmente accessibile da strada pubblica ed è servita da tutti i sottoservizi. La costruzione di un nuovo fabbricato può avvenire con intervento edilizio diretto.

Prezzo a base d'asta euro 73.600,00 (settantatremilaseicento/00)

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



Allegati

0000 Elenco Allegati

000 Perizia di stima in versione privacy

00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

0 Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc

1 Visura camerale [REDACTED]

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 91/2022

- 2 Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali
- 3 Documentazione fotografica
- 4 Grafici degli immobili
- 5 Verbale di sopralluogo – contratto di locazione sub 53-54-Resoconto situazione condominiale
- 6 Documentazione UTC
- 7 Stralcio PRG e NTA
- 8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni
- 9 Comunicazione enti e pervenuti
- 10 Attestazione avvenuti invio alle parti

Porto Sant'Elpidio, lì 16/03/2024

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani