

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n.2/2022**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.02/2022**

**Procedura promossa da:**

**creditore intervenuto**

Contro

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione  
dell'On.le Tribunale di Fermo.

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 02/2022  
CREDITORE PROCEDENTE:  
DEBITORE ESECUTATO:

**Il sottoscritto arch. iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 08/09/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 14/09/2023e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.**

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile

*2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella dette certificazione*

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

*3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Non risultano depositati i certificati di stato civile degli esecutati .

*4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti 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.*

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### **Accesso al bene**

Sono stati eseguiti due sopralluoghi ai beni , il primo in data 27/09/2023 alla presenza dell'esecutato e del rappresentante dell' IVG marche ; il secondo al bene sito in via Umbria in data 14/12/2023 alla presenza dell'esecutato e del coadiuvante del ctu; in data 6/3/2024 è stato effettuato un nuovo accesso al bene f.15 p.la 1035 sub 3-5 per verifica geometrica .

#### **Accesso documentale uffici comunali**

la richiesta accesso atti è stata inoltrata con pec al comune di Montegranaro o con pec in data 26/09/2023 l'estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in data 23/10/2023 ed in seconda istanza per verifica di conformità dello stato attuale in contraddittorio con il dirigente UTC in data 06/11/2023

#### **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 siti in Montegranaro descritti al NCEU :

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	219	8	A/4	2	4,5 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 160,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	336	1	A/2	6	6,5 vani	Totale: 179 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 179 m <sup>2</sup>	Euro 520,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2018 Pratica n. AP0048811 in atti dal 19/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16610.1/2018)
		2	C/6	3	18 mq	22mq	Euro 43,69	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2018 Pratica n. AP0048812 in atti dal 19/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16611.1/2018)
		3	C/6	3	103mq	118 mq	Euro 250,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
15	1035	3	A/7	3	15 vani	Totale: 424 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 412 m <sup>2</sup>	Euro 1355,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
		5	C/6	3	51 mq	60 mq	123,79 €	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A seguito di variazione catastale in atti dal 15/4/2024 autorizzata dal G.E. in data 21/03/2024 , i beni esegutati siti in Montegranaro sono modificati e descritti al NCEU :

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	219	8	A/4	2	4,5 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 160,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
15	336	4	A/2	6	6,5 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 153 m <sup>2</sup>	Euro 520,33	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		5	C/6	3	20 mq	24mq	Euro 48,55	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		3	C/6	3	109mq	122 mq	Euro 264,58	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029779 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29779.1/2024)
		6						VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029777 in atti dal 15/04/2024 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 29777.1/2024)
15	1035	3	A/7	2	10,5 vani	Totale: 347 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 335 m <sup>2</sup>	Euro 948,99	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)
		5	C/6	3	53 mq	62 mq	128,65 €	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)

#### Localizzazione :



immobili f.15 p.la 219 sub 8 e p.la 366 siti a Montegranaro via Umbria



immobile f. 15 p.la 1035 sito a Montegranaro via De Gasperi

#### INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei beni costituito da più unità immobiliari si possono definire i seguenti Lotti :

#### LOTTO 01

Immobili siti in via Umbria con diritti di piena proprietà , pari a 500/1000 al sig. , nato a Montegranaro il xxxxxx cod fisc residente in Civitanova Marche c.da xx e 500/1000 alla sig.ra xxx nata a Sant'Elpidio a Mare il xxxx cod fisc . xxxx residente in Montegranaro via xxxx e decripti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	219	8	A/4	2	4,5 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 160,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Confini

immobile sito al piano 2 , fronteggiante a sud via Umbria e con affaccio sui restanti fronti su corte esterna privata altre proprietà e parte condominiale

**LOTTO 02**

Immobili siti in via Umbria con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 al sig. xxxx, nato a Montegranaro il xxx cod fisc xxxxx residente in Civitanova Marche c.da xxxx, e 500/1000 alla sig.ra xxxx nata a Sant'Elpidio a mare il xxxxxx cod fisc. xxxxxxx residente in Montegranaro via xxxxx e decripti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	336	4	A/2	6	6,5 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 153 m <sup>2</sup>	Euro 520,33	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		5	C/6	3	20 mq	24mq	Euro 48,55	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		3	C/6	3	109mq	122 mq	Euro 264,58	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029779 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29779.1/2024)
		6						VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029777 in atti dal 15/04/2024 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 29777.1/2024)

**Confini**

Immobile costituito da tre livelli fronteggiante a sud via Umbria, a nord via Carlo Alberto e restanti fronti corte comune ai sub 1-2-3 prospiciente altre proprietà

**LOTTO 03**

immobili siti in via Umbria con diritti di **nuda proprietà 1000/1000** sig. xxxxxx, nato a Montegranaro il xxxxxx cod fisc xxxxxx residente in Civitanova Marche c.da Cavallino 8, e **diritti usufrutto 1000/1000** alla sig.ra xxxxxx nata a Sant'Elpidio a mare il cod fisc. xxxxxx residente in Montegranaro via e decripti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	1035	3	A/7	2	10,5 vani	Totale: 347 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 335 m <sup>2</sup>	Euro 948,99	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)
		5	C/6	3	53 mq	62 mq	128,65 €	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)

**Confini**

Porzione di immobile cielo-terra con corte esclusiva, confinante a nord con v.le De Gasperi, e restanti fronti con altre 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 generale immobile f. 15 p.la 219 sub 8**

Appartamento sito in un fabbricato a prevalenza residenziale a più livelli, in via Umbria nel comune di Montegranaro, al piano primo rispetto via Umbria identificato al NCEU al f. 15 p.la 219 sub 8 cat. A/4.

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, e solai in latero cemento, intonacato esternamente, con scala esterna condominiale a tre rampe, e pianerottolo di accesso al piano tamponato con infisso in vetro e copertura a pannelli sandwich in alluminio. La Copertura è realizzata con struttura in legno e tegole in laterizio. L'appartamento occupa l'intero piano primo ed ha affacci su tutti i fronti. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e schermature realizzate con persiane in alluminio ad alette regolabili. L'impianto termico è a radiatori a colonne in ghisa, con caldaia a gas metano standard ubicata internamente al locale cucina. L'appartamento si compone di un vano cucina-pranzo, due vani (camere) ed un bagno, oltre ad un vano tecnico soffitta accessibile tramite botola nel solaio interpiano. Le porte interne sono in legno impiallacciato rovere (di buona fattura), le pavimentazioni sono parzialmente in legno e monocottura. Il bagno si presenta molto danneggiato con calcinacci vari dovuti all'asportazione della vasca, sono presenti al suo interno i sanitari (tazza bidè e lavello) e doccia; il bagno ha un affaccio sul fronte ovest ed una luce con apertura a vasistas sul fronte nord.

Internamente l'unità abitativa risulta leggermente difforme dalla planimetria catastale, in particolare si rileva la presenza del locale bagno dove la planimetria identifica il locale cucina con lieve spostamento del muro di separazione e parziale demolizione della muratura esterna lato nord per ricavare il vano doccia,

Internamente all'attuale zona cucina pranzo, è presente una botola per l'accesso al locale sottotetto uso soffitta; la soffitta allo stato grezzo, costituisce un vano tecnico da considerarsi come volume per l'isolamento termico del sottostante appartamento.

L'impianto termico è a radiatori con caldaia standard a metano interna al vano cucina pranzo. Le altezze interne del piano abitativo sono varie: 264cm per il locale bagno , 275 cm per la cucina pranzo , 273 cm per il vano nord e circa 284cm per un vano sud.

Le utenze acqua e gas sono ubicate in appositi vani sul recinto fronte strada via Umbria, mentre il contatore luce è interno al locale cucina. La scala esterna condominiale ha ringhiera in alluminio e rivestimento dei gradini e pianerottoli in piastrelle di cotto o gres porcellanato. Lo stato di vetustà generale esterno del fabbricato risulta conforme ad interventi eseguiti presumibilmente negli anni 1970/1980 e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria

il fabbricato esternamente necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile esecutato risulta non conforme alle planimetrie catastali ma le lievi modifiche non influiscono sul valore sulla rendita. Immobile realizzato in data antecedente 2/9/1967 ( non sono rintracciate negli archivi comunali elaborati tali da definire lo stato autorizzato complessivo del bene)

Confini	Immobile con affaccio a nord su corte altra proprietà, est ed ovest con affaccio su corte altra proprietà, sud con affaccio su corte prospiciente via Umbria e scala condominiale.
Stato di possesso condominio	l'immobile libero non locato e nelle disponibilità degli esecutati
calcolo superfici	Allo stato della sottoscrizione della perizia non sono intervenute notizie in merito alle quote condominiali ed eventuali pendenze SEL 67,34 ; SIL 56,08; SIN 53,01

#### Art. 10 DPR 633/1972

Il bene non costituisce bene strumentale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA . L'esecutato è un soggetto privato

\*\*\*\*\*

#### Descrizione generale fabbricato f. 15 p.lla 336 sub 3-4-5

Immobile residenziale con proprietà da terra-cielo e corte privata, composto da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato, sito nel comune di Montegranaro , con accesso sub 4 da via Umbria e sub 3 e 5 da via Carlo Alberto.

Il fabbricato risulta edificato con struttura portante mista c.a e muratura, con solai interpiano in latero cemento e solaio copertura costituito da travetti in c.a.p. tipo varesi e tavelloni in laterizio con manto di copertura in tegole in laterizio.

Il Fabbricato esternamente risulta intonacato con grado di vetustà avanzato da richiedere un intervento di manutenzione straordinaria pesante . Confina a nord con affaccio su via Carlo Alberto, a est con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà, a ovest con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà ed a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente via Umbria.

#### Descrizione particolare immobile f. 15 p.lla 336 sub 4

Appartamento al piano terra rialzato rispetto a via Umbria con piano sottotetto a destinazione soffitta praticabile, con accesso da scala interna a chiocciola in legno, e vano seminterrato ad uso centrale termica non collegato direttamente al piano terra sub 4 e con diritto di passaggio sul sub 5 : l'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.lla 336 sub 4 cat. A/2

L'unità abitativa al piano terra rialzato è composta da ingresso, cucina, pranzo, tinello e tre camere oltre ad un locale bagno e un disimpegno notte . I locali sono tutti compartimentati con muratura in laterizio intonacato , le pavimentazioni sono in parte in piastrelle di gres porcellanato o cotto ed in parte in parquet ; le porte interne sono in legno laccato bianco ed il portone ingresso è in legno massello con specchiature a vetro e sopra-luce vetrato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo vecchia fattura e avvolgibili in plastica. Il riscaldamento non funzionante è costituito da radiatori in ghisa a colonne dotati di valvole termostatiche , il generatore di calore costituito da caldaia a metano ( non è valutabile se di tipo standard o a condensazione ) è ubicato nel locale tecnico al piano seminterrato. Le utenze sono esterne al fabbricato. L'altezza interna è di 297cm . È presente sul fronte nord un balcone in oggetto pavimentato con piastrelle in monocottura e ringhiera in ferro verniciato . Internamente ad un vano lato ovest della zona notte con accesso dal disimpegno della zona notte è presente una scala a chiocciola in legno per l'accesso al piano sottotetto uso soffitta praticabile , costituita da un grande vano con camino e lavello e finestre con affaccio sia sul fronte nord che sud, ed altezza variabile da 106cm sotto travetto alla gronda e circa 200cm sotto trave al colmo. Il locale risulta intonacato, tinteggiato e pavimentato con piastrelle di ceramica o gres vecchia fattura . Sono presenti al piano sottotetto due vani sotto falda allo stato grezzo senza pavimentazione , che possono considerarsi come volume tecnici per l'isolamento dell'unità abitativa sottostante, le altezze interne dei vani risultano circa 25cm alla gronda a circa 180cm al colmo. I due locali uso soffitta sono privi di illuminazione ed areazione diretta. Internamente al piano terra sono presenti a soffitto e parzialmente sulle murature delle tracce di infiltrazione di acqua in particolare, quelle a soffitto sembrerebbero derivare da una probabilmente infiltrazione di acqua piovana dalla copertura , mentre quelle sulle murature perimetrali principalmente da ponte termico non corretto .

IL sub 1 risulta con vetustà confacente al periodo di realizzazione ( anni 70 circa) ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di tipo semi-pesante, mentre il locale seminterrato ha una vetustà avanzata e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria pesante. Gli impianti termici ed elettrici ed idrici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati . L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale aggiornate con variazione catastale n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024 . Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato , il bene sub 4 non risulta conforme.

Confini : l'unità sub 4 confina a sud con affaccio su corte comune prospiciente via Umbria; a nord con affaccio prospiciente via Carlo Alberto; ad est ed ovest con affaccio su corte comune prospicienti altre proprietà

al piano seminterrato la porzione uso locale tecnico del sub 1 confina a sud con terrapieno, a ovest parzialmente con terrapieno, a ovest con sub 2 e a nord con sub 3 .

Stato di possesso: immobile non locato e nelle disponibilità degli esecutati

calcolo superfici

sub 1 : appartamento p.terra	SEL 123,11mq ; SIL.108,45mq; SIN 103,75mq ;
balcone	SEL 9,11mq
sottotetto vano centrale	SEL 67,26 mq; SIL 59,77mq; SIN 57,03mq ;
sottotetto vani laterali tecnici	SIL 48,37mq; SIN 51,67 mq;
locale piano S1	SEL 8,62mq; SIL 6,94mq; SIN.6,56 mq ;

nota: *i vani sottotetto considerati vani tecnici non concorreranno alla valutazione della sup. commerciale del bene*

#### descrizione particolare f. 15 p.Ila 336 immobile sub 5

Locale sito al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune via Carlo Alberto e pedonale da via Umbria, iscritto al NCEU al foglio 15 p.Ila 336 sub 5 cat C/6 parzialmente gravato per circa metà del vano nel senso longitudinale da servitù di passaggio al locale centrale termica del sub 1. Le pareti di compartimentazione sono costituite da murature in c.a per la parte controterra e ingresso e in muratura quella di separazione con il loc tecnico sub 1. L'altezza utile interna è di 284cm circa. Il locale risulta pavimentato con battuto di cemento grezzo . L'infisso esterno di accesso carrabile è in ferro con specchiature in vetro di vecchia fattura . Il locale nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione scadente che necessita di una manutenzione straordinaria pesante. Gli impianti elettrici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati . L'immobile risulta conforme alla planimetria catastali aggiornate con variazione catastale n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato , il bene sub 5 risulta conforme.

Confini : L'immobile confina a sud con terrapieno corte comune, ad ovest parzialmente con terrapieno corte comune , a nord con il sub 3, ad est con accesso su corte comune prospiciente altra proprietà

Stato di possesso: immobile non locato e nelle disponibilità dell'esecutato

calcolo superfici SEL 23,25 ; SIL 20,22; SIN 19,97 ;

#### Descrizione particolare f. 15 p.Ila 336 immobile sub 3

Locale sito al piano strada fronteggiante via Carlo Alberto , e accesso carrabile diretto su via Carlo Alberto; descritto al NCEU al foglio 15 p.Ila 336 sub 3 cat C/6 ; utilizzato attualmente come deposito di oggetti vari oltre a documenti riferiti al Fallimento . Il locale risulta molto luminoso con ampie vetrate sui fronti est ed ovest realizzate con telaio in ferro e vetro singolo di vecchia fattura è in stato di vetustà avanzato . Anche il portone carrabile dell'ingresso è realizzato in ferro con specchiature a vetro singolo della stessa fattura delle finestre ed anch'esso in stato avanzato di vetustà. L'immobile è composto da un ampio salone con colonne in c.a centrali e pareti e soffitti intonacati. Sono presenti : un locale bagno con doccia compartimentato con muratura in laterizio intonacato e soffittato ad altezza inferiore del vano principale, ed un locale attualmente utilizzato come deposito, compartimentato ( pareti e soffitto) con struttura in acciaio leggera e pannelli in composito di legno. Il locale ha finiture vetuste con stato di conservazione insufficiente, ed è privo di riscaldamento anche se è presente un vecchio impianto termico a radiatori a colonne in ghisa . Le utenze idriche ed elettriche hanno contatori autonomi rispetto ai sub 1 e 2 e sono ubicate internamente al locale, l'altezza interna è di circa 4,03mt , la pavimentazione è in piastrelle di monocottura. Il locale presenta in più parti manifestazione di umidità di risalita perimetrale con parziale distacco dell'intonaco ed uno stato di vetustà avanzato che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria pesante.

Gli impianti elettrici idrici e termici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati .

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata con variazione n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024

Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato , il bene sub 3 non risulta conforme.

Confini : L'immobile confina a sud con sub 1 e sub 2 , a nord con accesso via Carlo Alberto, ad est con affaccio su corte comune prospiciente altra proprietà , ad ovest parzialmente con terrapieno ed affaccio su corte comune prospiciente altra proprietà

Stato di possesso: immobile occupato dal curatore fallimentare avv. con contratto di affitto a titolo gratuito alla curatela Fallimento . Il contratto ha scadenza 4/12/2019 autorizzato con istanza al giudice Fallimentare n. 13 del 13/11/2019

calcolo superfici SEL 123,11; SIL 111,07; SIN 109,85 ;

#### Art. 10 DPR 633/1972

i Beni non costituiscono beni strumentali (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA . L'esecutato è un soggetto privato

#### Descrizione generale fabbricato f. 15 p.Ila 1035 sub 3 e sub 5

Fabbricato bifamiliare con proprietà da cielo a terra di tipo residenziale realizzato con un lato in comune con altra proprietà. La struttura portante è in c.a. In opera e solai in latero cemento con copertura prevalentemente piana con solaio intonacato e parte in legno lamellare a vista . Il fabbricato ha uno sviluppo prevalente in asse nord-sud con tre lati liberi prospicienti corte privata ed un lato in comune con altra proprietà. Il fabbricato è costituito da tre livelli, seminterrato, terra e primo. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota con materiale isolante nell'intercapedine , nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico all'epoca

della costruzione, con paramento esterno in mattoncino in laterizio pieno faccia a vista di ottima manifattura con modanature pregiate, fregi, cornici etc e paramento interno in laterizio intonacato.

Il fabbricato è circoscritto da una corte esclusiva arredata a giardino di ottima fattura su vari livelli di piano, con angoli molto suggestivi ed essenze arbustive pregiate; le aree carrabili e pedonali sono pavimentate con masselli di porfido squadrato e greca perimetrale in conci di marmo travertino. Il livello del piano terra lato sud ed in livello del piano seminterrato lato nord è raccordato da una scalinata molto suggestiva e pregevole. È presente nella corte a giardino fronte nord una piscina condivisa con la proprietà confinante senza separazione di proprietà sia della corte che della piscina. Anche la corte sud non risulta cinta con la proprietà confinante sul lato est. L'accesso principale pedonale e carrabile alla proprietà sub 3 e 5 è da via De Gasperi fronte nord. Il fabbricato in generale confina a nord con affaccio su corte esclusiva prospiciente viale De Gasperi, a ovest e a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà, mentre ad est (con muro in comunione) con altra proprietà.

### Descrizione particolare Immobile sub 3

Abitazione disposta su tre livelli piano seminterrato, terra e primo. L'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.la 1035 sub 3 cat A/7. I vari livelli di piano sono serviti da vano scala interno ed ascensore esclusivo (al momento del sopralluogo l'ascensore è stato dichiarato non funzionante). Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale uso autorimessa, con due affacci esterni uno carrabile sul fronte ovest ed uno pedonale verso la corte a giardino sul fronte nord, con affaccio sulla piscina condivisa con altra proprietà. Il piano seminterrato risulta pavimentato parzialmente con piastrelle in cotto e gres porcellanato nelle aree di disimpegno scala, locale tecnico e lavanderia, mentre la restante parte uso garage è pavimentata con battuto di cemento grezzo. I locali di disimpegno e tecnici sono compartimentati con tramezzi in laterizio intonacato, mentre il locale autorimessa è allo stato attuale grezzo. Le murature in c.a del piano seminterrato locale autorimessa sono rivestite da forato in laterizio non intonacato. L'altezza interna del piano S1, varia da 312cm per il locale autorimessa a 287cm per i locali di servizio pavimentati ed il vano scala. (il piano dove sono presenti i locali di servizio disimpegno scala, lavanderie e loc tecnico sono rialzati rispetto al piano autorimessa di circa 25cm). Il piano terra abitativo (livello rispetto al piano della corte sud) è composto da ingresso ed aree di disimpegno varie, un'ampia cucina abitabile con camino, un locale soggiorno pranzo con camino e un doppio balconcino in aggetto sul fronte ovest e nord, oltre ad un ampio locale bagno con doccia, un ampio locale pluriuso e un vano scala con ascensore e aree di disimpegno di pertinenza. Al piano è presente un piccolo ripostiglio con ingresso dal locale soggiorno che si estende per metà della sua larghezza oltre in confine di proprietà desunto dalle planimetrie catastali in atti. La compartimentazione dei vari locali è realizzata con muratura in laterizio intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburate di buona fattura, impialliciate con essenza noce nazionale, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera di buona fattura e sportelloni esterni in legno massello. Le pavimentazioni interne sono realizzate prevalentemente con piastrelle in cotto di buona fattura. L'impianto termico è a radiatori in ghisa e parte in acciaio tipo arredo a colonne, con collettore complanare a sviluppo orizzontale e caldaia a metano tipo standard ubicata nel locale bagno. L'altezza interna è di circa 276cm.

*(nota: sono evidenti in più parti nelle murature di compartimentazione interne ed esterne e nell'intradosso del soffitto del solaio del piano primo numerose macchie ed effluorescenze dovute a probabile infiltrazione di acqua. Le effluorescenze presenti sulle murature interne lasciano presagire un allagamento interno del piano terra, ma tale evento non è stato confermato dall'esecutato).*

*A seguito di un nuovo sopralluogo di verifica dimensionale, effettuato in data 6/3/2014, si sono evidenziate evidenti infiltrazioni di acqua piovana dagli infissi scorrevoli fronte nord internamente al locale cucina del piano terra)*

Il piano primo abitativo è composto da tre camere, un ampio locale bagno, oltre ad aree di disimpegno e vano scala con ascensore. La camera sud e la zona disimpegno ascensore-scala hanno una copertura molto particolare, in parte piana (solaio in latero cemento intonacato) ed in parte a falda in legno lamellare a vista che corrisponde alla parte a timpano centrale del fabbricato, condiviso con la proprietà confinante est.

La camera sud ha accesso diretto ad un loggiato coperto con affaccio sulla corte sud ed è dotata di pregevole cabina armadio. Sul fronte nord è presente un ampio terrazzo (copertura del soggiorno del p.terra) perimetrato da vasche (fioriere) realizzate in muratura di mattoni pieni a faccia a vista senza ringhiere. Tutte le aree esterne del piano primo (balconi e terrazzo) sono pavimentate con piastrelle di cotto e riccamente rifinite. Tutti i locali sono compartimentati con tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburato laccate bianco, gli infissi esterni sono in legno di buona fattura con vetro camera e sportelloni esterni in legno massello. (alcuni sportelloni esterni, in particolare quelli prospicienti la zona terrazzo, in assenza di manutenzione programmata negli anni, si presentano molto danneggiati ed il loro recupero necessita di una manutenzione straordinaria importante).

Le pavimentazioni sono in parte in cotto di buona fattura e in parte (camere) in parquet essenza olivo. Il bagno è riccamente arredato con pavimentazioni e rivestimenti in cotto smaltato, vasca idromassaggio doppio livello etc. L'impianto termico è a radiatori in ghisa, con collettore complanare a sviluppo orizzontale e caldaia a metano tipo standard, ubicata esternamente nel loggiato sud. L'altezza interna è di circa 276cm.

*(nota: al piano primo, come al piano terra sono evidenti in più parti nelle murature di compartimentazione interne e perimetrali verso l'esterno e nell'intradosso del soffitto del solaio di copertura, numerose macchie ed effluorescenze dovute a probabile infiltrazione di acqua. Le effluorescenze presenti sulle murature interne lasciano anche in questo caso presagire ad un allagamento interno del piano, ma tale evento non è stato confermato dall'esecutato)*

L'immobile sub 3 risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029778 in atti dal 15/4/2024 salvo la piccola porzione del ripostiglio del piano terra con ingresso dal locale soggiorno che si estende oltre il confine catastale del piano. L'immobile è dotato di collaudo e richiesta di agibilità. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato, estratti dall'archivio comunale, il bene sub 3 non risulta conforme.

Stato di possesso degli immobili:	immobile non locato e nelle disponibilità della sig.ra		
calcolo superfici :	piano S1:SEL 159,43mq;	SIL 142,59 mq;	SIN 141,05mq ;
	p.terra SEL 164,52mq	SIL 146,31mq	SIN 135,35mq;



p.primo	SEL 109,09mq	SIL. 92,03mq	SIN 81,14mq
terrazzo	SEL. 50 mq	SIN 37,38 mq.	
Balconi	SIN 2,98+4,98 = 7,96mq		
logge	SIN 8,79 mq		

#### Immobile sub 5

Immobile semi-interrato uso autorimessa , con un unico fronte fuori terra con accesso carrabile ( lato nord) .L'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.Ila 1035 sub 5 cat C/6. La struttura portante è costituita da muratura in cls armata e solaio in lastre prefabbricate tipo predal alto carico. Il solaio di copertura è interrato di terreno vegetale a prato e parzialmente con essenze arbustive. L'accesso carrabile è da area di manovra interna pedonale . Il sub 5 è collegato anche da un passaggio pedonale al sub 3 piano S1. L'altezza interna è di circa 268cm , la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta d'ingresso è di tipo sezionale . Le pareti di compartimentazione verso l'esterno non risultano ne intonacate ne tinteggiate. Le murature in c.a risultano nel parametro esterno , nelle zone fuori terra, rivestite con mattone pieno in laterizio faccia a vista.

L'immobile sub 5 risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata con variazione catastale n. AP0029778, in atti dal 15/4/2024. L'immobile è dotato di collaudo. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato estratti dall'archivio comunale , il bene sub 5 non risulta conforme.

Stato di possesso degli immobili: L'immobile non risulta locato e nelle disponibilità della sig.ra ( )  
calcolo superfici SEL 59,55; SIN 52,70 ;

#### Art. 10 DPR 633/1972

I beni non costituiscono beni strumentali (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008). Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA . 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

#### Immobile f. 15 p.Ila 1035 sub 3 e 5

Immobile edificato con CE n83/92; CE 215/95 postuma alla data del 02/09/1967

#### Immobile f. 15 p.Ila 336 sub 3-4-5

immobile edificato con prima Lic di Costruzione del 20/04/1968 e pertanto postuma alla data del 02/09/1967

#### Immobile f. 15 p.Ila 219 sub 8

immobile edificato in data antecedente il 02/09/1967 con istanza di sopraelevazione in data 2/07/1955 autorizzata con Nulla osta del 8/7/1955 e pertanto antecedente alla data del 02/09/1967;

#### QUESITO 4

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

#### Immobile f. 15 p.Ila 219 sub 8

immobile edificato presumibilmente in data antecedente il 02/09/1967 in quanto in data 2/7/1955 viene richiesta istanza di sopraelevazione autorizzata in data 8/7/1955 . A seguire con protocollo 6440 pratica 144/90 esaminata dalla commissione il 18/7/1990 è presente negli archivi un progetto di ampliamento non realizzato ( la CE non ha firme di rilascio) in data 15/11/1996 viene rilasciata una CE in sanatoria riguardante un locale garage al piano s1 rispetto via Umbria, in data 24/06/1955 è stato rilasciato un permesso di abitabilità per una cucina e due camere e soffitta al piano secondo. Allo stato attuale non sono stati rintracciati elaborati tecnici assentiti che possano attestare la conformità dell'immobile allo stato autorizzato. La planimetria catastale in atti dal 04/03/1986 è leggermente difforme dallo stato attuale

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

In assenza di documentazione farà riferimento allo stato della planimetria catastale in atti dal 04/03/1986, lo stato attuale risulta pertanto lievemente difforme . Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista

dall'art. 36 del dpr 380/2001. La spesa per eventuale concessione in sanatoria potrebbe essere definita in circa 1000 € + oneri di legge per onorario professionale e una sanzione complessiva secondo quanto previsto dall'art 37 comma 1 salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale. Per l'adeguamento delle planimetrie catastali la spesa può essere stimata in circa 800 € oltre ad oneri accessori di legge e diritti catastali.

Ai fini della: "**Verifica 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**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le eventuali difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

#### **Immobile f. 15 p.IIIa 336 sub 3-4-5**

immobile edificato con Licenza di Costruzione del 20/04/1968 a cui seguirono:

licenza di costruzione 03/02/1970; licenza di costruzione del 30/12/1970; Licenza di costruzione 03/06/1971 solettone;

DIA 4/12/2006 trasformazione sostanziale del piano s1 terra rialzato e soffitta mai eseguita; CE sanatoria 1163 del 24/11/2003

relativa alla costruzione dei locali seminterrati porzione; domanda di abitabilità del 17/10/73 a cui segue autorizzazione di abitabilità 17/10/1973 pratica 39/70 relativa a locale ps1 uso garage e p.terra uso abitazione.

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

Ai fini della verifica di conformità il raffronto sinottico verrà eseguito con l'elaborato relativo allo stato autorizzato licenza di costruzione 30/12/1970 ultimo titolo valido in quanto il titolo DIA del 4/12/2003 non venne ritirato né realizzato, anche se lo stato di fatto descritto nell'elaborato è parzialmente conforme allo stato attuale. Dalla verifica si evince che tutti i livelli di piano sono sostanzialmente difformi dallo stato autorizzato, è presente inoltre un collegamento verticale che unisce il piano S1 prospiciente via Carlo Alberto con il p.terra rialzato prospiciente via Umbria, inoltre nell'elaborato non figura la planimetria del sottotetto ma solo una sua indicazione nelle sezioni e prospetti. Le quote interne alla gronda e al colmo differiscono dallo stato attuale. Le planimetrie catastali del sub 4 e del sub 3 risultano difformi dallo stato attuale. Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001, salvo ulteriore documentazione al momento sconosciuta e alla verifica strutturale prevista dalla sentenza di cassazione penale n. 2357/2023

La spesa per eventuale concessione in sanatoria, esclusa la verifica strutturale, potrebbe essere definita in circa 3000 € + oneri di legge, per onorario professionale e una sanzione complessiva secondo quanto previsto dall'art 37 comma 1 salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale oltre a circa ulteriori 3000,00€ + oneri di legge, per eventuali oneri professionali verifica di conformità statica.

Ai fini della: "**Verifica 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**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le eventuali difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

#### **Immobile f. 15 p.IIIa 1035 sub 3 e 5**

Immobile edificato con CE n 83/92; a cui segue una variante CE 174/94 mai ritirata, e variante CE 215/95 del 11/03/1996;

domanda di abitabilità del 09/09/1999 relativa a piano seminterrato - terra- primo, garage piano seminterrato, di cui alla CE 83/92 e 215/95; domanda di agibilità del 10/02/2005 relativa a abitazione piano seminterrato - terra- primo, di cui alla CE 83/92 e 215/95

Rispetto alle planimetrie dell'accatastamento allegata alla richiesta di agibilità del 10/2/2005 lo stato attuale risulta parzialmente difforme con piccole modifiche interne non rilevanti; Rispetto agli elaborati di cui alla variante del CE 215/95 lo stato attuale risulta difforme a tutti i livelli di piano.

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

Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e non interferenti strutturalmente e pertanto rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001 edilizio e strutturale.

La spesa per eventuale concessione in sanatoria potrebbe essere definita in circa 3000 € + oneri di legge per onorario professionale e una sanzione complessiva secondo quanto previsto dall'art 37 comma 1 salvo diverso importo stabilito dal regolamento comunale.

Ai fini della: "**Verifica 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**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e smi per le eventuali difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

**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 di tipo residenziale

**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;

Nell'atto del pignoramento notificato il 18.12.2021 rep. n.1718 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 12.01.2022 al n°130 Reg. Particolare, e n°162 Reg. Generale il bene pignorato era così descritto:

Immobili di proprietà di:

-xxx nato a Montegranaro (FM) il xxxxx CF xxxx per la quota di 1/1 della nuda proprietà;

-xxx nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il xxxxx CF x per la quota di 1/1 di usufrutto.

A) Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Circonvallazione Nord snc,

-Fog.n.15 part.n.1035 sub.3 cat.A/7, classe 2, consistenza vani n.15, rendita catastale €1.355,70, piani S1,T-1;

-Fog.n.15 part.n.1035 sub.5 cat.C/6, classe 3, consistenza mq 51, rendita catastale €123,79, piani S1;

-xxxxx nato a Montegranaro (FM) il xxxx CF xxxxxxxx per la quota di 1/2 della piena proprietà;

-xxxxx nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il xxxxx CF xxxxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà.

B) Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Umbria,

-Fog.n.15 part.n.219 sub.8 cat.A/4, classe 2, consistenza vani n.4,5, rendita catastale €160,36, piano 2;

-Fog.n.15 part.n.336 sub.1 cat.A/2, classe 6, consistenza vani n.6,5, rendita catastale €520,33, piani S1-T-1;

-Fog.n.15 part.n.336 sub.2 cat.C/6, classe 3, consistenza mq.18, rendita catastale €43,69, piano S1;

-Fog.n.15 part.n.336 sub.3 cat.C/6, classe 3, consistenza mq.103, rendita €250,02, piano S1

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite variazioni catastali.

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, è stata acquisita la visura storica e la planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione.

**la documentazione catastale della p.lla 1035 è stata aggiornata con variazione n. AP0029778, in atti dal 15/4/2024 ed è conforme allo stato dei luoghi**

**la documentazione catastale della p.lla 336 è stata aggiornata con variazione n. AP0029779, in atti dal 15/4/2024 ed è conforme allo stato dei luoghi**

\*\*\*\*\*

**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;

Nell'atto del pignoramento notificato il 18.12.2021 rep. n.1718 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 12.01.2022 al n°130 Reg. Particolare, e n°162 Reg. Generale la parte eseguita xxxxx nato a Montegranaro (FM) il 1xxxx CF xxxxx e nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il xxxCF xxxx erano intestatari:

1) Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Circonvallazione Nord snc,

-Fog.n.15 part.n.1035 sub.3 cat.A/7, classe 2, consistenza vani n.15, rendita catastale €1.355,70, piani S1,T-1;

-Fog.n.15 part.n.1035 sub.5 cat.C/6, classe 3, consistenza mq 51, rendita catastale €123,79, piani S1;

-x nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il x CF x per la quota di 1/1 di usufrutto;

-x nato a Montegranaro (FM) il x CFxper la quota di 1/1 di nuda proprietà,

a seguito di Decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Fermo rep.n.61/B del 06.04.2004 (contro x) registrato a Fermo l'08.04.2004 al n.870 e trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo al n.2148 del reg. particolare ed al n.3394 del reg. generale

2) Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Umbria,  
**-Fog.n.15 part.n.219 sub.8** cat.A/4, classe 2, consistenza vani n.4,5, rendita catastale €160,36, piano 2;

-x nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il x CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà;  
 -x nato a Montegranaro (FM) il x CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà,  
 a seguito di successione di x apertasi il 20.12.1996 reg.ta a Fermo il 20.09.1997 (den. Vpl.212, trascritta il 02.12.1997 al n.4725 reg. part e al n.6679 del reg. gen)

**nota n.1:** successione devoluta per legge, l'altro figlio ha rinunciato all'eredità atto notaio x rep.124994/12602

**nota n.2:** accettazione tacita di eredità notaio x rep.n.29587 del 20.01.2009 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.2023 al n.3249 del reg.part e al n.4489 del reg. gen.

3) Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Umbria,

**-Fog.n.15 part.n.336 sub.1** cat.A/2, classe 6, consistenza vani n.6,5, rendita catastale €520,33, piani S1-T-1;

**-Fog.n.15 part.n.336 sub.2** cat.C/6, classe 3, consistenza mq.18, rendita catastale €43,69, piano S1;

**-Fog.n.15 part.n.336 sub.3** cat.C/6, classe 3, consistenza mq.103, rendita €250,02, piano S1

-x nata a Sant'Elpidio a Mare (FM) il x CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà;

-x nato a Montegranaro (FM) il x CF x per la quota di 1/2 di piena proprietà,

a seguito di

**nota n.1:** successione devoluta per legge, l'altro figlio ha rinunciato all'eredità atto notaio xx rep.124994/12602

**nota n.2:** accettazione tacita di eredità notaio x rep.n.29587 del 20.01.2009 e trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.2023 al n.3249 del reg.part e al n.4489 del reg. gen.

#### 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:

#### **IMMOBILE n.01**

Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Circonvallazione Nord snc,

**-Fog.n.15 part.n.1035 sub.3** cat.A/7, classe 2, consistenza vani n.15, rendita catastale €1.355,70, piani S1,T-1;

**-Fog.n.15 part.n.1035 sub.5** cat.C/6, classe 3, consistenza mq 51, rendita catastale €123,79, piani S1;

**nota:** le uii immobiliari part.1035/3-1035/5 vantano diritti sul seguente bene comune non censibile così distinto al NCF fog.n.15 part.n.1035 sub.1 PT bcnc ai sub.3-5 corte

**-28.06.1988 COMPRAVENDITA** a rogito notaio x rep.609/34 registrato a Fermo il 08.07.1988 al n°2818 e trascritto il 01.07.1988 al n°2769 del Registro Particolare.

-Immobile sito a **Montegranaro NCT fog.n.15 part.n.724** (ex 183/b) ha 0:15:00 semin arbor senza sovrastanti fabbricati a favore dei sig.ri:

-x in regime di comunione legale dei beni con x;

contro:

-x

**-13.12.1993 ATTO DI DONAZIONE** con riserva di usufrutto a rogito notaio x di Porto Sant'Elpidio rep.n.56088/4750 registrato a Fermo il 30.12.1993 al n.2185 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 10.01.1994 al n°91 del reg particolare

-Immobile sito a **Montegranaro NCT fog.n.15 part.n.724** (ex 183/b) ha 0:15:00 semin arbor senza sovrastanti fabbricati, ma con opere di sbancamento e di fondazione per la realizzazione di un fabbricato

a favore:

-xx ½ di usufrutto con diritto di accrescimento

-x½ di usufrutto con diritto di accrescimento

-x ½ di nuda proprietà

-x ½ di nuda proprietà

contro:

-x in regime di comunione legale dei beni con x;

**-20.12.1996 RIUNIONE DI USUFRUTTO** in morte di xx

-Immobile sito a **Montegranaro NCT fog.n.15 part.n.724** (ex 183/b) ha 0:15:00 semin arbor senza sovrastanti fabbricati, ma con opere di sbancamento e di fondazione per la realizzazione di un fabbricato

contro: x

a favore:

-x 1/1 di usufrutto

-x ½ di nuda proprietà

-x ½ di nuda proprietà

**23.12.1997 TIPO MAPPALE** prot.n.38447 veniva soppressa la part.n.724 di HA 0:15:00 semin arbor originando la part.n.1035 di HA 0:15:00 ente urbano

**23.03.1998 ACCATASTAMENTO DI FABBRICATO URBANO** prot.n.F00311

venivano costituite le seguenti uiu:

NCEU Comune di **Montegranaro fog.n.15 part.n.1035 sub.1-2-3-4-5-6**

**30.09.1998 ATTO DI DIVISIONE** notaio x rep.n.128293/12033 reg.to a Macerata il 19.10.1998 al n.2652 e trascritto il 26.10.1998 al n.4671 reg. part.

Immobili Comune di Montegranaro

-**NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-T-1 (abitazione in corso di costruzione)

-**NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 (garage in corso di costruzione)

**nota:** le unità vantano diritti sul bene comune non censibile distinto al NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.1 PT (bcnc ai sub.3-5 corte)

PARTI: x (relativo alla sola nuda proprietà)

**annotazione:** provvedimento del Giudice Delegato del 13.05.1999 rep.n.1525/99 "Efficacia e validità Atto di Divisione" annotato in data 24.11.1999 al n.1049 reg part.

A seguito del fallimento di x con sentenza del 12.09.1998 rep.3078/98 trascritta li 12.10.1998 al n.4451 reg part la cui nota di trascrizione è stata oggetto di rettifica in data 05.07.2003 al n.3916 del reg. part.

Le trascrizioni della detta Sentenza di Fallimento risultano rispettivamente cancellate con annotamenti del 23.07.2004 nn.928-931 reg. part.

**06.04.2004 DECRETO DI TRASFERIMENTO** emesso dal Tribunale di Fermo rep.61/B cron.934 reg. a Fermo il 08.04.2004 al n.870 e trascritto il 26.04.2004 al n.2148 reg. part.

Immobili Comune di Montegranaro

-**NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-T-1 (abitazione in corso di costruzione)

-**NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 (garage in corso di costruzione)

**nota:** le unità vantano diritti sul bene comune non censibile distinto al NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.1 PT (bcnc ai sub.3-5 corte) contro: x

a favore:

x nata a Sant'Elpidio a Mare il 19.12.1935 in ragione di 1/1 di usufrutto;

x nato a Montegranaro il 11.01.1960 (1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni)

**21.04.2004 VARIAZIONE CATASTALE** prot.n.13170 (ultimazione fabbricato urbano)

Immobili censiti nel Comune di Montegranaro

-**fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl.2 vani 15

-**fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat. C/6 cl.2 mq.51

**nota:** in data 12.01.2005 l'ufficio catasto rettificava l'uiu nel modo seguente fog.n.15 part.n.1035 sub.5 PS1 cat. C/6 cl.3 mq.51

**14.03.2005 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento sotto forma di apertura di credito in conto corrente, atto notaio xxrep.195649/23067 per €750.000,00. trascritta alla conservatoria dei RRII di Fermo il 17.03.2005 al n.530 del reg.part e al n.2275 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Circonvallazione Nord

-**NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl 2 vani 15

-**NCEU fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat.C/6 cl 2 mq.51

a favore: x(domiciliata presso la propria sede in via x- Fermo)

contro: x per 1/1 di nuda proprietà

x per 1/1 di usufrutto (terza datrice di ipoteca)

**Annotamento:** del 04.02.2009 trascritto al n.202 del reg. part ed al n.942 del reg. gen "variazione della durata del finanziamento" atto notaio x del 20.01.2009 rep.29586/9232 la durata del finanziamento, relativo all'ipoteca n.530/2005 reg part., è stata prorogata fino al 31.01.2013.

**20.01.2009 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento sotto forma di apertura di credito in conto corrente, atto notaio x rep.29587/9233 per €1.450.000,00. trascritta alla conservatoria dei RRil di Fermo il 21.01.2009 al n.81 del reg.part e al n.499 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Circonvallazione Nord  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl 2 vani 15  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat.C/6 cl 2 mq.51

a favore: x  
contro: x per 1/1 di nuda proprietà  
x per 1/1 di usufrutto (terza datrice di ipoteca)

**10.01.2013 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento fondiario, atto notaio x rep.34699/12846 per €2.200.000,00 (sorte di mutuo €880.000,00) rimborsabili in 10 anni in 120 rate mensili, trascritta alla conservatoria dei RRil di Fermo il 11.01.2013 al n.27 del reg.part e al n.294 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Circonvallazione Nord  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl 2 vani 15  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat.C/6 cl 2 mq.51

a favore: x  
contro: x per 1/1 di nuda proprietà  
x per 1/1 di usufrutto (terza datrice di ipoteca)

**12.03.2016 SEQUESTRO PREVENTIVO** del GIP Tribunale di Fermo – Ufficio indagini Preliminari n.2238/14 mod.21 n.48/15, fino alla concorrenza di €401.716,91, trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 21.04.2016 al n.1508 del reg.part e al n.2338 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Circonvallazione Nord  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl 2 vani 15  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat.C/6 cl 2 mq.51

a favore: x  
contro: x per 1/1 di nuda proprietà

**22.11.2018 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO** prot.n.792/6318 di € 49.532,00 (sorte € 24.766,00), trascritto alla conservatoria dei RRil di Fermo il 27.11.2018 al n.1319 del reg.part e al n.9129 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Circonvallazione Nord  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl 2 vani 15  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat.C/6 cl 2 mq.51

a favore: x, con sede a Roma (domiciliata presso la propria dipendenza in via P.M. Ricci n.6 - Macerata)  
contro: x

**18.12.2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n.1718/2021 trascritto alla conservatoria dei RR.Il di Fermo il 12.01.2022 al n.130 del Reg. Particolare e al n.162 del Reg. Generale

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Circonvallazione Nord  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.3** PS1-PT-P1 cat. A/7 cl 2 vani 15  
-NCEU **fog.n.15 part.n.1035 sub.5** PS1 cat.C/6 cl 2 mq.51

favore: x n.98 - Fermo)  
contro: x per 1/1 di nuda proprietà  
x per 1/1 di usufrutto

#### **IMMOBILE n.02**

Porzioni di fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Umbria,  
-**Fog.n.15 part.n.219 sub.8** cat.A/4, classe 2, consistenza vani n.4,5, rendita catastale €160,36, piano 2;

**06.09.1950 COMPRAVENDITA** a rogito notaio x registrato a Fermo il 20.09.1950 al n°583 e trascritto il 01.09.1950 al n°2468 del Registro Particolare.

-Immobile sito a **Montegranaro NCT fog.n.15 part.n.183/b** ha 0:03:75

a favore dei sig.ri:

-xxx per la quota ½ di piena proprietà;

-xxx per la quota di ½ di piena proprietà

**31.05.1967 SUCCESSIONE** per morte di x reg. a Fermo il 16.11.1967 (den.15 vol.460) trascritta il 13.12.1967 al n.4547 reg. part.

Immobile sito a Montegranaro NCT fog.n.15 part.n.219 (ex 183/b) di HA 0:04:00 con sovrastante fabbricato da accertare all'urbano. Successivamente in data 31.01.1966 il fabbricato veniva accatastato con i seguenti identificativi catastali:

**Fog.15 part.n.219 sub.1** PT cat.A/4 cl.1 vani n.4,5

**Fog.15 part.n.219 sub.2** P1 cat.A/4 cl.2 vani n.4,5

**Fog.15 part.n.219 sub.3** P2 cat.A/4 cl.2 vani n.4,5

contro: x per la quota ½ di piena proprietà;

a favore: xper la quota 1/6 di piena proprietà;

x per la quota 1/6 di piena proprietà;

x per la quota 1/6 di piena proprietà;

**16.11.1983 SUCCESSIONE** per morte di x reg. a Fermo il 13.04.1984 (den.12 vol.92) trascritta il 07.06.1984 al n.2332 reg. part.

Immobile sito a Montegranaro NCEU

**Fog.15 part.n.219 sub.1** PT cat.A/4 cl.1 vani n.4,5

**Fog.15 part.n.219 sub.2** P1 cat.A/4 cl.2 vani n.4,5

**Fog.15 part.n.219 sub.3** P2 cat.A/4 cl.2 vani n.4,5

contro: x per la quota 4/6 di piena proprietà;

a favore: xper la quota 2/6 di piena proprietà;

x per la quota 2/6 di piena proprietà;

Variazione catastale n.486/C del 04.03.1986 "ampliamento" delle uiv fog.15 part.n.219 sub.1 sub.2 e sub.3.

**14.03.1986 ATTO DI DIVISIONE** rogito notaio x rep.n.48505/9027 reg.to a Fermo il 03.04.1986 al n.989 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 04.04.1986 al n.1514 del reg. part.

Immobile sito nel Comune di Montegranaro NCEU fog.15 part.n.219/e piccolo alloggio al P2 (intero piano). In data 29.01.1997 veniva attribuito il seguente identificativo catastale: Fog.n.15 part.n.219 sub.8 P2 cat.A/4 cl.2 vani 4,5

A favore: x

contro: x

**20.12.1996 SUCCESSIONE** per morte di xreg.ta a Fermo il 20.09.1997 (den.22 vol.212) trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.12.1997 al n.4725 del reg.part. Eredità devoluta per legge con rinuncia da parte di uno dei due figli con atto notaio x rep.124994/12602

Immobile sito a Montegranaro **fog.n.18 part.n.219 sub.8** cat.A/4 vani 4,5

contro: x

a favore: x

Nota: eredità accettata tacitamente con rogito notaio xx del 20.01.2009 rep.n.29587 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.2023 al n.3249 del reg. part e al n.4489 del reg. generale.

**20.01.2009 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento sotto forma di apertura di credito in conto corrente, atto notaio x rep.29587/9233 per €1.450.000,00. trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 21.01.2009 al n.81 del reg.part e al n.499 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria

-NCEU **fog.n.15 part.n.219 sub.8** P2 cat. A/4 cl 2 vani 4,5

a favore: x x

contro: x per 1/2 di piena proprietà

x per 1/2 di piena proprietà

**10.01.2013 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento fondiario, atto notaio xrep.34699/12846 per €2.200.000,00 (sorte di mutuo €880.000,00) rimborsabili in 10 anni in 120 rate mensili, trascritta alla conservatoria dei RR/II di Fermo il 11.01.2013 al n.27 del reg.part e al n.2949 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria  
-NCEU fog.n.15 part.n.219 sub.8 P2 cat. A/4 cl 2 vani 4,5

a favore: x

contro: x per 1/2 di piena proprietà  
x per 1/2 di piena proprietà

**22.11.2018 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO** prot.n.792/6318 di € 49.532,00 (sorte € 24.766,00), trascritto alla conservatoria dei RR/II di Fermo il 27.11.2018 al n.1319 del reg.part e al n.9129 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria  
-NCEU fog.n.15 part.n.219 sub.8 P2 cat. A/4 cl 2 vani 4,5

a favore: x con sede a Roma (domiciliata presso la propria dipendenza in via P.M. Ricci n.6 - Macerata)  
contro: x

**18.12.2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n.1718/2021 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 12.01.2022 al n.130 del Reg. Particolare e al n.162 del Reg. Generale

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria  
-NCEU fog.n.15 part.n.219 sub.8 P2 cat. A/4 cl 2 vani 4,5

favore: x x

contro: x per 1/2 di piena proprietà  
x per 1/2 di piena proprietà

#### **IMMOBILE n.03**

fabbricato sito nel Comune di Montegranaro (FM) in via Umbria,

-Fog.n.15 part.n.336 sub.1 cat.A/2, classe 6, consistenza vani n.6,5, rendita catastale €520,33, piani S1-T-1;

-Fog.n.15 part.n.336 sub.2 cat.C/6, classe 3, consistenza mq.18, rendita catastale €43,69, piano S1;

-Fog.n.15 part.n.336 sub.3 cat.C/6, classe 3, consistenza mq.103, rendita €250,02, piano S1

**09.04.1964 COMPRAVENDITA** a rogito notaio xregistrato a Fermo il 21.04.1964 al n°2831 e trascritto il 05.05.1964 al n°1740 (compravendita) e al n°1741 (patti e servitù) del Registro Particolare.

-Immobile sito a **Montegranaro NCT fog.n.15 part.n.113/m** Ha 0:03:00

a favore:

-x per la quota 1/1 di piena proprietà;

contro:

-x per la quota di 1/1 di piena proprietà

*nota: in tale atto il venditore x, a carico della sua residua particella 113/a, ed a favore della particella 113/m, acquistata dax, costituisce servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, nonché servitù di attraversamento per linee di servizi pubblici essenziali (acquedotto, illuminazione, energia industriale), sulla fascia di terreno a nord del lotto medesimo costituente la strada prevista dal piano di lottizzazione; concede inoltre all'acquirente e suoi aventi causa di allacciare gratuitamente gli scarichi del costruendo edificio alle fogne che esso venditore ha fatto costruire a proprie spese lungo la detta strada. In tale atto sono inoltre presenti patti che regolamentano le altezze, la destinazione del fabbricato, nonché le distanze dello stesso dai fronti stradali.*

Successivamente alla part.n.113/m di Ha 0:03:00 veniva attribuito il seguente identificativo part.n.336 di Ha 0:03:00.

**30.04.1984-ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO** con schede nn.3951-3949-3950;

#### **06.08.1992-DUPLICATO DI ACCATASTAMENTO**

-NCEU fog.P/15 part.n.336 sub.1 PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

-NCEU fog.P/15 part.n.336 sub.2 PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18

-NCEU fog.P/15 part.n.336 sub.3 PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

**11.12.1996-ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO** alle schede nn.3951-3949-3950

-NCEU fog.15 part.n.336 sub.1 PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

-NCEU fog.15 part.n.336 sub.2 PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18



-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.3** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

**20.12.1996 SUCCESSIONE** per morte di x reg.ta a Fermo il 20.09.1997 (den.22 vol.212) trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.12.1997 al n.4725 del reg.part. Eredità devoluta per legge con rinuncia da parte di uno dei due figli con atto notaio xrep.124994/12602

Immobile sito a Montegranaro

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.1** PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.2** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.3** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

contro: x

a favore: x

x

Nota: eredità accettata tacitamente con rogito notaio x del 20.01.2009 rep.n.29587 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.2023 al n.3249 del reg. part e al n.4489 del reg. generale.

**20.01.2009 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento sotto forma di apertura di credito in conto corrente, atto notaio x rep.29587/9233 per €1.450.000,00. trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 21.01.2009 al n.81 del reg.part e al n.499 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.1** PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.2** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.3** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

a favore: x

contro: x per 1/2 di piena proprietà

x per 1/2 di piena proprietà

**10.01.2013 IPOTECA VOLONTARIA**, da contratto di finanziamento fondiario, atto notaio x rep.34699/12846 per €2.200.000,00 (sorte di mutuo €880.000,00) rimborsabili in 10 anni in 120 rate mensili, trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 11.01.2013 al n.27 del reg.part e al n.2949 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.1** PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.2** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.3** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

a favore: x

contro: x per 1/2 di piena proprietà

x per 1/2 di piena proprietà

**12.03.2016 SEQUESTRO PREVENTIVO** del GIP Tribunale di Fermo – Ufficio indagini Preliminari n.2238/14 mod.21 n.48/15, fino alla concorrenza di €401.716,91, trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 21.04.2016 al n.1508 del reg.part e al n.2338 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.1** PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

a favore: x

contro: x per 1/2 di piena proprietà

**22.11.2018 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO** prot.n.792/6318 di € 49.532,00 (sorte € 24.766,00), trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.11.2018 al n.1319 del reg.part e al n.9129 del reg. gen.

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.1** PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.2** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18

-NCEU **fog.15 part.n.336 sub.3** PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

a favore: x, con sede a Roma (domiciliata presso la propria dipendenza in via P.M. Ricci n.6 - Macerata)

contro: x

**18.12.2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n.1718/2021 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 12.01.2022 al n.130 del Reg. Particolare e al n.162 del Reg. Generale

Immobili siti nel Comune di Montegranaro via Umbria  
 -NCEU fog.15 part.n.336 sub.1 PSI-T-1 cat.A/2 cl.6 vani 6,50  
 -NCEU fog.15 part.n.336 sub.2 PS1 cat.C/6 cl.3 mq.18  
 -NCEU fog.15 part.n.336 sub.3 PS1 cat.C/6 cl.3 mq.103

favore: xx

contro: x per 1/2 di piena proprietà  
 xper 1/2 di piena proprietà

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 18.12.2021 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**

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non sono state trascritte domande giudiziali

**QUESITO 10**

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 bene con rilievo
  - doppio accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
  - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
  - verifica dei comparabili di zona ;
  - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
  - estrazione certificati di stato civile e residenza
  - Verifica presenza 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 .

**1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)**

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 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.

**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.

### 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.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata “ commerciale “ secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . 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 . 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, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrativa del 5% .

### VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2023

Comune di Montegrano Zona B1 centrale/centro storico e dintorni	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Abitazioni civile	720/1000	1050/1400	L	2,8/3,8	4/5,4
Abitazioni tipo economico	620/850	890/1200	L	2,3/3,5	3,5/4,5
Ville e villini	720/1000	1050/1400	L	2,8/3,8	4/5,4
autorimesse	450/610		L	1,7/2,4	
box	445/600			2/2,8	

### ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE del comune di MONTEGRANARO

Il comune di Montegrano è un comune della provincia di Fermo .Ha una popolazione di circa 13000 abitanti e si estende su circa 31 kmq,e una densità di popolazione è di circa 420 abitanti per kmq. Il comune è posto nelle vicinanze del confine con la provincia di Macerata ed è collegato direttamente con il comune di Monte San Giusto e Sant'Elpidio a Mare. Situato a circa 279 mt di altitudine il comune di Montegrano è stato negli anni scorsi il comune con prevalenza nel settore calzaturiero cerniera tra i più importanti della provincia fermana e quella limitrofa maceratese .Il mercato edilizio in generale nel comune di Montegrano ha una dinamicità bassa ;

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (920 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, che pari a 1.610 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 34% inferiore alla quotazione media provinciale (1.410 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Montegrano è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 585 €/m<sup>2</sup> e 1.265 €/m<sup>2</sup>.

Gli operatori economici che esercitano le attività di mediazione immobiliare nel comune di Montegrano, hanno dichiarato che le unità abitative similari a quelle oggetto di procedura esecutiva , ubicati nella zona via Umbria , in generale è sostanzialmente uniforme, per condizioni ambientali e di prezzo con valori che possono variare da 500 ai 800 €/mq con media intorno agli 650 €/mq mentre per le cat A/7 il prezzo varia sostanzialmente e dipende dalle caratteristiche tipologiche edilizie e delle aree di pertinenza, comunque il prezzo può variare da 1100 a 1400 euro mq.

### VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

scheda 01 Appartamento via Zaccagnini ,sup.commerciale 85 mq, 1 bagno, 3 locali ; proposta di vendita 70.000,00 ,prezzo circa 823€/mq

scheda 02 Appartamento via Adone Zoli ,sup.commerciale 135 mq, 2 bagni, 5 locali ; proposta di vendita 59.000,00 ,prezzo circa 430€/mq

scheda 03 Appartamento via Michelangelo ,sup.commerciale 147 mq, 1 bagno, 4 locali ; proposta di vendita 82.490,00 prezzo circa 561€/mq

scheda 04 Casa indipendente via Umbria , sup comm 150mq, - bagni,- locali ; senza ascensore, proposta di vendita 160.000,00 prezzo circa 1066€/mq

scheda 05 Villa via G.Rossini , sup comm 434mq, 3 bagni,5+ locali ; senza ascensore, proposta di vendita 350.000,00 prezzo circa 806€/mq

scheda 06 Villa sub urbana , sup comm 450mq, proposta di vendita 570.000,00 prezzo circa 1266€/mq

scheda 07 Villa sub urbana , sup comm 500mq, proposta di vendita 560.000,00 prezzo circa 1120€/mq

scheda 08 Villa via Elpidiense , sup comm 361mq, 2 bagni,5+ locali ; senza ascensore, proposta di vendita 530.000,00 prezzo circa 1468€/mq

scheda 09 Villa , sup comm 284mq, proposta di vendita 550.000,00 prezzo circa 1936€/mq

### **VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI**

#### **rif immobile abitativo cat A/3**

**nella forbice anni anno 2021-2022-2023 sono stati rintracciati i seguenti comparabili per la zona di riferimento**

1-anno 2023 appartamento cat A3 via Serafino consistenza 81mq . Prezzo di vendita 69.500,00 prezzo unitario 858,02 €/mq

2-anno 2023 appartamento cat A3 via Armando Diaz consistenza 120mq . Prezzo di vendita 45.500,00 prezzo unitario 379,17 €/mq

3-anno 2021 appartamento cat A3 compreso via Serafino consistenza 82mq . Prezzo di vendita 60.000,00 prezzo unitario 731,71 €/mq

#### **rif immobile abitativo cat A/2**

**nella forbice anni anno 2021-2022-2023 sono stati rintracciati i seguenti comparabili per la zona di riferimento**

4-anno 2021 appartamento cat A2+cat C2+cat C6, via Curatone consistenza comm. 120+48,40+36mq sup. comm 151,9. Prezzo di vendita 94.129,00 prezzo unitario 619,68 €/mq

5-anno 2021 appartamento cat A2+cat C6, via Liguria consistenza comm. 107+23,mq sup. comm 118,55 Prezzo di vendita 125.000,00 prezzo unitario 1054,41 €/mq

#### **rif immobile abitativo cat A/7**

nella forbice anni anno 2021-2022-2023 **non sono** stati rintracciati comparabili per la zona di riferimento

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.IIa 219 sub 8 cat A/4												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b> Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							<b>0,8</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b> <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché 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'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. <b>0,8</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9						<b>1</b>
<b>1.5 Coefficiente di piano</b> Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1			Ultimo : 1 Attico :1.2						<b>1</b>
<b>1.6 Ascensore</b> p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano: <b>0,95</b>	Assente al 3° piano : 0,88	Assente al 4° piano : 0,8	Assente al 5° piano : 0,7	Superiori : 07						<b>0,95</b>
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma		<b>1</b>	assenti			<b>0,95</b>	storiche	1,1	Doppi vetri	1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata		0,95	Corte esclusiva			1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	<b>0,9</b>
					Corte comune			1	civili	1	Termo acustiche	1,1
									popolari	<b>0,9</b>	Avvolgibili pvc	1
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.15 p.IIa 219 sub 8	0,8	0,8	1	1	0,95	0,95	0,9	0,9	1	1	<b>0,93</b>
Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.IIa 336 sub 4 cat A/2												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b> Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni <b>0,8</b>							<b>0,8</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b> <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché 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'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. <b>0,8</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: <b>0,95</b>			Cortile interno : 0,9						0,95
<b>1.5 Coefficiente di piano</b> Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: <b>0.9</b> Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1			Ultimo : 1 Attico :1.2						<b>0,9</b>
<b>1.6 Ascensore</b> 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						<b>1</b>
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma		<b>1</b>	assenti			0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata		0,95	Corte esclusiva			1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	<b>0,9</b>
					Corte comune			1	civili	1	Termo acustiche	1,1
									popolari	<b>0,9</b>	Avvolgibili pvc	1
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.15 p.IIa 336 sub 4	0,8	0,8	1	1	1	1	0,9	0,9	0,9	0,95	<b>0,925</b>

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.Ila 336 sub 5 cat C/6												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b> Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							<b>0,8</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b> <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché 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'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. <b>0,6</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9						<b>0,9</b>
<b>1.5 Coefficiente di piano</b> Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1			Ultimo : 1 Attico :1.2						<b>08</b>
<b>1.6 Ascensore</b> 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						=
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma		1	assenti			0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata		0,95	Corte esclusiva			1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	<b>0,9</b>
					Corte comune			1	civili	1	Termo acustiche	1,1
									popolari	<b>0,9</b>	Avvolgibili pvc	1
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.15 p.Ila 336 sub 5	0,8	0,6	=	=	=	0,95	0,9	0,9	0,8	0,9	<b>0,83</b>
Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.Ila 336 sub 3 cat C/6												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b> Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							<b>0,8</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b> <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché 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'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. <b>0,6</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: <b>0,95</b>			Cortile interno : 0,9						<b>0,95</b>
<b>1.5 Coefficiente di piano</b> Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: <b>0.9</b> Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1			Ultimo : 1 Attico :1.2						<b>0,9</b>
<b>1.6 Ascensore</b> 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						<b>1</b>
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma		1	assenti			0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata		0,95	Corte esclusiva			1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	<b>0,9</b>
					Corte comune			1	civili	1	Termo acustiche	1,1
									popolari	<b>0,9</b>	Avvolgibili pvc	1
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.15 p.Ila 366 sub 3	0,8	0,6	1	=	=	1	0,9	0,9	0,9	0,95	<b>0,88</b>

Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.la 1035 sub 3 cat A/7												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b> Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							<b>0,9</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b> <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché 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'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. <b>0,8</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9								<b>1,05</b>
<b>1.5 Coefficiente di piano</b> Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1.2								-
<b>1.6 Ascensore</b> 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				-		
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1			
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9			
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1			
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1			
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.15 p.la 1035 sub 3	0,9	0,8	1,05	1	1	1	1,05	1,1	-	1,05	<b>0,99</b>
Tabella coefficienti di merito : Immobile f. 15 p.la 1035 sub 5 cat C/6												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b> Meno 5 anni 1,1		da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8							<b>0,9</b>
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b> <small>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché 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'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</small>											Coeff. <b>1</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : <b>0,9</b>								<b>0,9</b>
<b>1.5 Coefficiente di piano</b> Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo : 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1.2								-
<b>1.6 Ascensore</b> 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				-		
<b>1.7 Servizi igienici</b>		<b>1.8 Riscaldamento</b>		<b>1.9 Spazi comuni</b>			<b>1.10 Finiture fabb.</b>		<b>1.11 infissi</b>			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1			
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9			
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1			
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1			
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.15 p.la 1035 sub 5	0,9	1	-	-	-	1	1	-	1	0,9	<b>0,97</b>

**Descrizione sintetica Immobile f.15 p.Ila 219 sub 8**

Appartamento sito in un fabbricato a prevalenza residenziale a più livelli , in via Umbria nel comune di Montegranaro, al piano primo rispetto via Umbria ed identificato al NCEU al f. 15 p.Ila 219 sub 8 cat. A/4. Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura ,e solai in latero cemento, intonacato esternamente , con scala esterna condominiale a tre rampe, e pianerottolo di accesso al piano, tamponato con infisso in vetro e copertura a pannelli sandwich in alluminio.

L'appartamento occupa l'intero piano primo ed ha affacci su tutti i fronti . L'appartamento si compone di un vano cucina-pranzo , due vani (camere) ed un bagno , oltre ad un vano tecnico soffitta accessibile tramite botola nel solaio interpiano , con solaio di copertura in legno e tegole in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e schermature realizzate con persiane in alluminio ad alette regolabili. L'impianto termico è a radiatori a colonne in ghisa , con caldaia a gas metano standard ubicata internamente al locale cucina. Le porte interne sono in legno impiallicciato rovere di buona fattura , le pavimentazioni sono parzialmente in legno e monocottura. Il bagno si presenta molto danneggiato con calcinacci vari dovuti all'asportazione della vasca , sono presenti al suo interno i sanitari (tazza bidè e lavello) e doccia .

Le altezze interne del piano abitativo sono varie: 264cm per il locale bagno , 275 cm per la cucina pranzo , 273 cm per il vano nord e circa 284cm per un vano sud. Le utenze acqua e gas sono ubicate in appositi vani sul recinto fronte strada via Umbria, mentre il contatore luce è interno al locale cucina.

Lo stato di vetustà generale esterno del fabbricato risulta conforme ad interventi eseguiti presumibilmente negli anni 1970/1980 e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile esecutato non risulta conforme alle planimetrie catastali ma le lievi modifiche non influiscono sul valore sulla rendita. Immobile realizzato in data antecedente 2/9/1969 ( non sono rintracciate negli archivi comunali elaborati tali da definire lo stato autorizzato complessivo del bene)

Confini	Immobile con affaccio a nord su corte altra proprietà, est ed ovest con affaccio su corte altra proprietà, sud con affaccio su corte prospiciente via Umbria e scala condominiale.
Stato di possesso	l'immobile non risulta locato ed è nelle disponibilità dell'esecutato
zona urbanistica	zona B di completamento art. 38 NTA
calcolo superfici	SEL 67,34mq ; SIL 56,08 mq; SIN 53,01mq
conformità urbanistica	La verifica di conformità in assenza di documentazione farà riferimento allo stato della planimetria catastale in atti dal 04/03/1986, lo stato attuale risulta pertanto lievemente difforme . Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001.

Calcolo delle sup. commerciali							
Comune di Montegranaro	(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	Calcolo sup. comm.le 2x5x6
f.15 p.Ila 219 sub 8	67	67,34	56,08	53,01	1	0,93	62,62
Totale sup commerciale							<b>62,62</b>

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA**

Descrizione comune di Montegranaro	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale ( solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona per cat A/3 -A/2 media aritmetica escluso valore massimo e minimo	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite online; media aritmetica escluso valore massimo e minimo	(5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.15 p.Ila 219 sub 8	<b>62,62</b>	620/850	736,47	692	600/700	<b>650</b>	<b>40.703,00</b>

**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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione,

Appartamento con diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1/1 ai sig.ri xxxxxxxx, sito al piano secondo in via Umbria nel comune di Montegranaro (Fm) descritto al NCEU al f.15 p.Ila 219 sub 8, un valore medio di mercato, comprensivo 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% (cinque), pari a 38.667,85.€ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 38.500,00**

(diconsi euro trentottomilacinquecento/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.

**Descrizione sintetica Immobile f.15 p.Ila 366 sub 3-4-5**



Immobile residenziale con proprietà da terra-cielo e corte privata, composto da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato, sito nel comune di Montegranaro, con accesso sub 4 da via Umbria e sub 3-5 da via Carlo Alberto.

Il fabbricato risulta edificato con struttura portante mista c.a e muratura, con solai interpiano in latero cemento e solaio copertura costituito da travetti in c.a.p. tipo varesi e tavelloni in laterizio con manto di copertura in tegole in laterizio.

Il Fabbricato esternamente risulta intonacato con grado di vetustà avanzato da richiedere un intervento di manutenzione straordinaria pesante. Confina a nord con affaccio su via Carlo Alberto, a est con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà, a ovest con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà ed a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente via Umbria.

Il fabbricato si compone di:

- Appartamento al piano terra rialzato rispetto a via Umbria con piano sottotetto a destinazione soffitta praticabile, con accesso da scala interna a chiocciola in legno, e vano seminterrato ad uso centrale termica non collegato direttamente al piano terra sub 4 e con diritto di passaggio sul sub 5: l'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.la 336 sub 4 cat. A/2.

L'unità abitativa si compone di: ingresso, cucina, pranzo, tinello, tre camere oltre ad un locale bagno e un disimpegno notte e una soffitta praticabile con accesso da scala a chiocciola in legno interna ad un vano camera della zona notte. Le pavimentazioni sono in parte in piastrelle di gres porcellanato o cotto ed in parte in parquet per l'unità abitativa. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo vecchia fattura e avvolgibili in plastica. Il riscaldamento non funzionante è costituito da radiatori in ghisa a colonne dotati di valvole termostatiche, il generatore di calore costituito da caldaia a metano (non è valutabile se di tipo standard o a condensazione) è ubicato nel locale tecnico al piano seminterrato. Le utenze sono esterne al fabbricato. L'altezza interna è di 297cm. È presente sul fronte nord un balcone in oggetto pavimentato con piastrelle in monocottura e ringhiera in ferro verniciato. La soffitta praticabile è costituita da un grande vano con camino e lavello e finestre con affaccio sia sul fronte nord che sud, ed altezza interna sotto travetto variabile da 106cm alla gronda e circa 200cm sotto trave al colmo. Il locale risulta intonacato, tinteggiato e pavimentato con piastrelle di ceramica o gres vecchia fattura.

Internamente al piano terra sono presenti a soffitto e parzialmente sulle murature delle tracce di infiltrazione di acqua in particolare, quelle a soffitto sembrerebbero derivare da una probabilmente infiltrazione di acqua piovana dalla copertura, mentre quelle sulle murature perimetrali principalmente da ponte termico non corretto.

IL sub 1 risulta con vetustà confacente al periodo di realizzazione (anni 70 circa) ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di tipo semi-pesante, mentre il locale seminterrato ha una vetustà avanzata e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria pesante. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato, il bene sub 4 non risulta conforme.

Stato di possesso:	immobile non locato e nelle disponibilità dell'esecutato	
calcolo superfici	appartamento	SEL 123,11 mq ; SIL.108,45 mq; SIN 103,75 mq;
	balcone	SEL 9,11 mq
	sottotetto vano centrale	SEL 67,26 mq; SIL 59,77mq; SIN 57,03mq ;
	sottotetto vani laterali tecnici	SIL 48,37 mq ; SIN 51,67mq ;
	<i>nota: i vani sottotetto considerati vani tecnici non concorreranno alla valutazione della sup. commerciale del bene</i>	
	locale piano S1	SEL 8,62mq ; SIL 6,94mq ; SIN.6,56 mq ;

- locale sito al piano seminterrato con accesso carrabile da corte comune via Carlo Alberto e pedonale da via Umbria, descritto al NCEU al foglio 15 p.la 336 sub 5 cat C/6 parzialmente gravato per circa metà del vano nel senso longitudinale da servitù di passaggio al locale centrale termica del sub 1 (stessa proprietà). L'altezza utile interna è di 284cm circa. Il locale risulta pavimentato con battuto di cemento grezzo. L'infisso esterno di accesso carrabile è in ferro con specchiature in vetro di vecchia fattura. Il locale nel suo complesso si presenta in uno stato di conservazione scadente che necessita di una manutenzione straordinaria pesante. Gli impianti elettrici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029779 in atti dal 15/4/2024. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato (CE sanatoria 1163-2003), il bene sub 5 risulta lievemente difforme, in particolare la muratura di compartimentazione con il sub 1 piano S1 locale tecnico (stessa proprietà), risulta spostata verso il sub 4 con aumento del sub 5 nel lato lungo di circa 77 cm.

Stato di possesso:	immobile risulta non locato e nelle disponibilità dell'esecutato	
calcolo superfici	SEL 23,25mq ; SIL 20,22mq;	SIN (6,77x2,95)=19,97mq ;
		SIN autorizzata 6,00x3,00=18mq

- Locale sito al piano strada fronteggiante via Carlo Alberto, e accesso carrabile diretto su via Carlo Alberto; descritto al NCEU al foglio 15 p.la 336 sub 3 cat C/6; utilizzato attualmente come deposito di oggetti vari oltre a documenti riferiti al Fallimento. Il locale risulta molto luminoso con ampie vetrate sui fronti est ed ovest realizzate con telaio in ferro e vetro singolo di vecchia fattura è in stato di vetustà avanzata. Il portone carrabile dell'ingresso è realizzato in ferro con specchiature a vetro singolo della stessa fattura delle finestre ed anch'esso in stato avanzato di vetustà. Il locale ha finiture vetuste con stato di conservazione insufficiente, ed è privo di riscaldamento anche se è presente un vecchio impianto termico a radiatori a colonne in ghisa. L'altezza interna è di circa 4,03mt, la pavimentazione è in piastrelle di monocottura. Il locale presenta in più parti manifestazione di umidità di risalita perimetrale con parziale distacco dell'intonaco ed uno stato di vetustà avanzata che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria pesante. Gli impianti elettrici idrici e termici risultano non funzionanti e l'esecutato comunica che gli stessi sono stati disattivati. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n.

AP0029779 in atti dal 15/4/2024 .Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato , il bene sub 3 non risulta conforme.

Stato di possesso: immobile è nelle disponibilità del curatore fallimentare avv. x con contratto di affitto a titolo gratuito alla curatela xxx. Il contratto ha scadenza 4/12/2019 autorizzato con istanza giudice Fallimentare n. 13 del 13/11/2019

calcolo superfici SEL 123,11mq ; SIL 111,07 mq; SIN 109,85mq ;

\*\*\*\*\*

destinazione urbanistica fabbricato f. 15 p.la 366 : zona B art. 38 NTA

conformità urbanistica : Ai fini della verifica di conformità il raffronto sinottico è stato eseguito con l'elaborato relativo allo stato autorizzato licenza di costruzione 30/12/1970 ultimo titolo valido . Dalla verifica si evince che tutti i livelli di piano precisamente i sub 3-4-5 sono sostanzialmente difformi dallo stato autorizzato.

prevista

Le difformità rilevate possono dichiararsi comunque non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica dall'art. 36 del dpr 380/200, salvo ulteriore documentazione al momento sconosciuta e alla verifica strutturale prevista dalla sentenza di cassazione penale n. 2357/2023

Possibili volumi di lieve entità possono considerarsi non sostanziali nei limiti di cui alla LR. 17/2015 art. 8

Calcolo delle sup. commerciali f. 15 p.la 366 sub 3-4-5							
Comune di Montegranaro f. 15 p.la 366	(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	Calcolo sup commerciale
sub 4	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 153 m <sup>2</sup>						
Sub 4 p.terra		123,11	108,45	103,75	1	0,925	2x5x6 113,87
Sub 4 balcone			9,11		0,3	0,925	3x5x6 2,52
Sub 4 soffitta praticabile		67,23	59,77	57,30	0,5	0,925	2x5x6 31,09
Sub 4 equiparato a cantina		8,62	6,94	6,56	0,25	0,925	2x5x6 1,99
Sub 5 cat C/6	20/24	23,25	20,22	19,97	0,5	0,83	2x5x6 9,65
Sub 3 cat C/6	109/122	123,11	111,07	109,85	0,5	0,88	2x5x6 54,17
totale	301	345,32	315,56	297,43			
Totale sup commerciale fabbricato f.15 p.la 366							<b>213,29</b>

#### TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Montegranaro	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale ( solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona per cat. A/3 -A/2 media aritmetica escluso valore massimo e minimo	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite online; media aritmetica escluso valore massimo e minimo	(5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f. 15 p.la 366	<b>213,29</b>	620/850	736,47	692	600/700	<b>600</b>	<b>127.974,00</b>

#### 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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione,

Fabbricato da cielo a terra con diritti di piena proprietà 1/1 ai sig.ri xxxxx sito in via Umbria nel comune di Montegranaro (Fm), descritto al NCEU al f.15 p.la 366 sub 1-2-3, un valore medio di mercato, comprensivo 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% (cinque), pari a 121.575,30€ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 121.500,00**

(diconsì euro centoventunomilacinquecento/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.*

### **Descrizione generale fabbricato f. 15 p.IIa 1035 sub 3 e sub 5**

Fabbricato bifamiliare con proprietà da cielo a terra di tipo residenziale realizzato con un lato in comune con altra proprietà. La struttura portante è in c.a. In opera e solai in latero cemento con copertura prevalentemente piana con solaio intonacato e parte in legno lamellare a vista. Il fabbricato ha uno sviluppo prevalente in asse nord-sud con tre lati liberi prospicienti corte privata ed un lato in comune con altra proprietà. Il fabbricato è costituito da tre livelli, seminterrato, terra e primo. La tamponatura esterna è del tipo a cassa vuota con materiale isolante nell'intercapedine, nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico all'epoca della costruzione, con parametro esterno in mattoncino in laterizio pieno faccia a vista di ottima manifattura con modanature pregiate, fregi, cornici etc e parametro interno in laterizio intonacato.

Il fabbricato è circoscritto da una corte esclusiva arredata a giardino di ottima fattura su vari livelli di piano, con angoli molto suggestivi ed essenze arbustive pregiate; le aree carrabili e pedonali sono pavimentate con masselli di porfido squadrato e greca perimetrale in conci di marmo travertino. Il livello del piano terra lato sud ed in livello del piano seminterrato lato nord è raccordato da una scalinata molto suggestiva e pregevole. È presente nella corte a giardino fronte nord una piscina condivisa con la proprietà confinante senza separazione di proprietà sia della corte che della piscina. Anche la corte sud non risulta cintata con la proprietà confinante sul lato est. L'accesso principale pedonale e carrabile alla proprietà sub 3 e 5 è da via De Gasperi fronte nord. Il fabbricato in generale confina a nord con affaccio su corte esclusiva prospiciente viale De Gasperi, a ovest e a sud con affaccio su corte esclusiva prospiciente altra proprietà, mentre ad est (con muro in comunione) con altra proprietà.

### **Descrizione particolare immobile f.15 p.IIa 1035 sub 3**

Abitazione disposta su tre livelli piano seminterrato, terra e primo. L'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.IIa 1035 sub 3 cat A/7. I vari livelli di piano sono serviti da vano scala interno ed ascensore esclusivo.

Il piano seminterrato è costituito da un ampio locale uso autorimessa, con due affacci esterni uno carrabile sul fronte ovest ed uno pedonale verso la corte a giardino sul fronte nord, con affaccio sulla piscina condivisa con altra proprietà. Il piano seminterrato risulta pavimentato parzialmente con piastrelle in cotto e gres porcellanato nelle aree di disimpegno scala, locale tecnico e lavanderia, mentre la restante parte uso garage è pavimentata con battuto di cemento grezzo. I locali di disimpegno e tecnici sono compartimentati con tramezzi in laterizio intonacato, mentre il locale autorimessa è allo stato attuale grezzo. Le murature in c.a del piano seminterrato locale autorimessa sono rivestite da forato in laterizio non intonacato. L'altezza interna del piano S1, varia da 312cm per il locale autorimessa a 287cm per i locali di servizio pavimentati ed il vano scala.

Ai fini del completamento della parte ad uso autorimessa si prevedono i seguenti costi in base al prezziario regionale marche 2023:

cod 03.01.001 massetto di sotto-pavimentazione per spessori fino a 7cm 17,50€	108,53	1899,27€
cod 03.01.001 per ogni cm in più oltre i 7 cm 1,77€/mq	108,53*2	384,19€
cod 06.001.007.001 intonaci a civile 29,44 €/mq	52,66mq	1550,31 €
od 06.04.008.003 piastrelle in gres porcellanato 45,64€/mq	108,53	4953,30 €
Oneri professionali per redazione cila e relative spese		850,00€
Totale		9.637,07

Il piano terra abitativo (livello rispetto al piano della corte sud) è composto da ingresso ed aree di disimpegno varie, un ampia cucina abitabile con camino, un locale soggiorno pranzo con camino e un doppio balconcino in aggetto sul fronte ovest e nord, oltre ad un ampio locale bagno con doccia, un ampio locale pluriuso e un vano scala con ascensore e aree di disimpegno di pertinenza. Al piano è presente un piccolo ripostiglio con ingresso dal locale soggiorno che si estende per metà della sua larghezza oltre in confine di proprietà desunto dalle planimetrie catastali in atti. Le compartimentazione dei vari locali è realizzata con muratura in laterizio intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburate di buona fattura, impiallicciate con essenza noce nazionale, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera di buona fattura e sportelloni esterni in legno massello. Le pavimentazioni interne sono realizzate prevalentemente con piastrelle in cotto di buona fattura. L'impianto termico è a radiatori in ghisa e parte in acciaio tipo arredo a colonne, con collettore complanare a sviluppo orizzontale e caldaia a metano tipo standard ubicata nel locale bagno. L'altezza interna è di circa 276cm.

*(nota: sono evidenti in più parti nelle murature di compartimentazione interne ed esterne e nell'intradosso del soffitto del solaio del piano primo numerose macchie ed effluorescenze dovute a probabile ad infiltrazione di acqua. Le effluorescenze presenti sulle murature interne lasciano presagire un allagamento interno del piano terra, ma tale evento non è stato confermato dall'esecutato.*

*A seguito di un nuovo sopralluogo di verifica dimensionale, effettuato in data 6/3/2014, si sono evidenziate evidenti infiltrazioni di acqua piovana dagli infissi scorrevoli fronte nord internamente al locale cucina del piano terra)*

Il piano primo abitativo è composto da tre camere, un ampio locale bagno, oltre ad aree di disimpegno e vano scala con ascensore. La camera sud e la zona disimpegno ascensore-scala hanno una copertura molto particolare, in parte piana (solaio in latero cemento intonacato) ed in parte a falda in legno lamellare a vista che corrisponde alla parte a timpano centrale del fabbricato,

condiviso con la proprietà confinante est. La camera sud ha accesso diretto ad un loggiato coperto con affaccio sulla corte sud ed è dotata di pregevole cabina armadio. Sul fronte nord è presente un ampio terrazzo ( copertura del soggiorno del p.terra) perimetrato da vasche (fioriere) realizzate in muratura di mattoni pieni a faccia a vista senza ringhiere . Tutte le aree esterne del piano primo ( balconi e terrazzo) sono pavimentate con piastrelle di cotto e riccamente rifinite . Tutti i locali sono compartimentati con tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato. Le porte interne sono in legno tamburato laccate bianco, gli infissi esterni sono in legno di buona fattura con vetro camera e sportelloni esterni in legno massello. (alcuni sportelloni esterni , in particolare quelli prospicienti la zona terrazzo, in assenza di manutenzione programmata negli anni, si presentano molto danneggiati ed il loro recupero necessita di una manutenzione straordinaria importante). Le pavimentazioni sono in parte in cotto di buona fattura e in parte ( camere ) in parquet essenza olivo. Il bagno è riccamente arredato con pavimentazioni e rivestimenti in cotto smaltato, vasca idromassaggio doppio lavello etc. L'impianto termico è a radiatori in ghisa , con collettore complanare a sviluppo orizzontale e caldaia a metano tipo standard , ubicata esternamente nel loggiato sud. L'altezza interna è di circa 276cm. L'immobile sub 3 risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029778 in atti dal 15/4/2024 salvo la piccola porzione del ripostiglio del piano terra con ingresso dal locale soggiorno che si estende oltre il confine catastale del piano. L'immobile è dotato di collaudo e richiesta di agibilità . Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato, estratti dall'archivio comunale , il bene sub 3 non risulta conforme.

(nota: al piano primo, come al piano terra sono evidenti in più parti nelle murature di compartimentazione interne e perimetrali verso l'esterno e nell'intradosso del soffitto del solaio di copertura, numerose macchie ed effluorescenze dovute a probabile infiltrazione di acqua . Le effluorescenze presenti sulle murature interne lasciano anche in questo caso presagire ad un allagamento interno del piano, ma tale evento non è stato confermato dall'esecutato)

Stato di possesso degli immobili: immobili sub 3 e sub 5 risultano non locati e nelle disponibilità della sig.ra

calcolo superfici :

piano S1: SEL 159,43mq; SIL 142,59 mq; SIN 141,05mq ;  
 p.terra SEL 164,52mq SIL 146,31mq SIN 135,35mq;  
 p.primo SEL 109,09mq SIL. 92,03mq SIN 81,14mq  
 terrazzo SEL. 50 mq SIN 37,38 mq.  
 Balconi SIN 2,98+4,98 = 7,96mq  
 logge SIN 8,79 mq

#### Descrizione particolare Immobile sub 5

Immobile interrato uso autorimessa , con un unico fronte fuori terra con accesso carrabile ( lato nord) .L'immobile risulta iscritto al NCEU al foglio 15 p.lla 1035 sub 5 cat C/6. La struttura portante è costituita da muratura in cls armata e solaio in lastre prefabbricate tipo predal alto carico. Il solaio di copertura è interrato di terreno vegetale a prato e parzialmente con essenze arbustive. L'accesso carrabile è da area di manovra interna pedonale . Il sub 5 è collegato anche da un passaggio pedonale al sub 3 piano S1. L'altezza interna è di circa 268cm , la pavimentazione è in battuto di cemento, la porta d'ingresso è di tipo sezionale . Le pareti di compartimentazione verso l'esterno non risultano ne intonacate ne tinteggiate. Le murature in c.a risultano nel parametro esterno , nelle zone fuori terra, rivestite con mattone pieno in laterizio faccia a vista. L'immobile sub 5 risulta conforme alle planimetrie catastali aggiornate con variazione n. AP0029778 in atti dal 15/4/2024.. L'immobile è dotato di collaudo. Rispetto agli elaborati planimetrici dello stato ultimo autorizzato estratti dall'archivio comunale , il bene sub 5 non risulta conforme.

Stato di possesso degli immobili: L'immobile sub 5 risulta non locato e nelle disponibilità della sig.ra

calcolo superfici

SEL 59,55; SIN 52,70

destinazione urbanistica

fabbricato f. 15 p.la 1035 : zona B art. 38 NTA

Verifica di Conformità :

Le difformità riscontrate sui beni sub 3 e 5 possono dichiararsi non sostanziali e non interferenti strutturalmente e pertanto rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001 edilizio e strutturale.

Calcolo delle sup. commerciali f. 15 p.la 1035 sub 3-5							
Comune di Montegranaro f.15 p.la 1035 sub 3-5	(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	Calcolo sup commerciale
Sub 3 S1+terra+primo	Totale: 347 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 335 m <sup>2</sup>	159,43 +164,52 +109,09 = <b>433,04</b>	142,59+146,31 +92,03= <b>380,93</b>	141,05+135,35 +81,14= <b>357,54</b>	1	0,99	2x5x6 433,04
Balconi				7,96	0,3	0,99	4x5x6 2,36
Logge coperte				8,79	0,5	0,99	4x5x6 4,35
terrazzo				25	0,3	0,99	7,42
				12,38	0,1		1,22
Sub 5 cat C/6	60	59,55		52,70	0,5	0,97	2x5x6 28,08
totale	395	492,59	380,93	464,37			

Totale sup commerciale fabbricato f.15 p.IIa 1035 sub 3-5	<b>476,47</b>
---	---------------

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA**

Descrizione comune di Montegranaro	(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite online; media aritmetica escluso valore massimo e minimo	(5) valori medi di mercato per zona secondo indicazioni operatori su zona	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.15 p.IIa 1035 sub 3-5	<b>476,47</b>	720/1000 normale <b>1050/1400</b> ottimo	//	1284	1200	<b>1100</b>	<b>524.117,00</b>
Corte arredata a giardino con piantumazione arbustiva di qualità e parzialmente pavimentata con porfido squadrato, con piscina condivisa nel fronte nord etc..... a corpo							<b>35.000,00</b>
A detrarre importo stima lavori per completamento opere del piano S1							<b>- 9.637,07</b>
Valore complessivo p.IIa 1035 sub 3-5					<b>549.479,93</b>		

**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 e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al sotto elencato bene oggetto di esecuzione, (Immobile da cielo a terra con diritti 1/1 nuda prop.000rietà al sig xxxx sito in via De Gasperi nel comune di Montegranaro (Fm), descritto al NCEU al f.15 p.IIa 1035 sub 3-5; un valore medio di mercato, comprensivo 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% (cinque), pari a 522.005,93€ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 522.000,00**

(diconsi euro cinquecentoventiduemila./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**

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**

Immobili siti in via Umbria con diritti di piena proprietà, pari a 500/1000 al sig. xx, nato a Montegranaro il xx cod fisc xx residente in Civitanova Marche c.da Cavallino 8, e 500/1000 alla sig.ra xx nata a Sant'Elpidio a Mare il xxx cod fisc. xxx residente in Montegranaro via Umbria 52 e decripti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	219	8	A/4	2	4,5 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 67 m <sup>2</sup>	Euro 160,36	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Individuazione dei Confini**

immobile sito al piano 2, fronteggiante a sud via Umbria e con affaccio sui restanti fronti su corte esterna privata altre proprietà e parte condominiale

*Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile 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*

**€ 38.500,00**

(diconsi euro trentottomilacinquecento /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**

Immobili siti in via Umbria con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 al sig. xxx, nato a Montegranaro il xxxx cod fisc xxx residente in Civitanova Marche c.da Cavallino 8, e 500/1000 alla sig.ra xxx nata a Sant'Elpidio a mare il x cod fisc. xx residente in Montegranaro via Umbria 52 e decritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	336	4	A/2	6	6,5 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 153 m <sup>2</sup>	Euro 520,33	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		5	C/6	3	20 mq	24mq	Euro 48,55	VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029780 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 29780.1/2024)
		3	C/6	3	109mq	122 mq	Euro 264,58	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029779 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29779.1/2024)
		6						VARIAZIONE del 13/04/2024 Pratica n. AP0029777 in atti dal 15/04/2024 COSTITUZIONE DI BCNC (n. 29777.1/2024)

### Confini

Immobile costituito da tre livelli fronteggiante a sud via Umbria, a nord via Carlo Alberto e restanti fronti corte comune prospiciente altre proprietà

*Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile 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*

**€ 121.500,00**

(diconsi euro centoventunolilacinquecento/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

immobili siti in via Umbria con diritti di **nuda proprietà 1000/1000** sig. xxxx, nato a Montegranaro il xxxx cod fisc xx residente in Civitanova Marche c.da Cavallino 8, e **diritti usufrutto 1000/1000** alla sig.ra xxxx nata a Sant'Elpidio a mare il 19/12/1935 cod fisc. xxxx residente in Montegranaro via Umbria 52 e decritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
15	1035	3	A/7	2	10,5 vani	Totale: 347 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 335 m <sup>2</sup>	Euro 948,99	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)
		5	C/6	3	53 mq	62 mq	128,65 €	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/04/2024 Pratica n. AP0029778 in atti dal 15/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2024)

### Confini

Porzione di immobile cielo-terra con corte esclusiva, confinante a nord con v.le De Gasperi, e restanti fronti con altre proprietà.

*Il valore medio di stima (Vm) dell'immobile 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*

**€ 522.000,00**

(diconsi euro cinquecentoventiduemila./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 12**

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 1**

destinazione catastale	f. 15 p.lla 219 sub 8
Diritti	piena proprietà 1000/1000 a xxx
Stato di possesso	Immobili liberi non locati e nella disponibilità degli esecutati
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B art 38 delle NTA
Condominio: quote millesimali	non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,
Condominio: spese di gestione annue	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni circa le spese medie annue di gestione</i>
Condominio: spese straordinarie deliberate	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni circa possibili spese straordinarie deliberate</i>
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano pervenute indicazioni circa possibili pendenze a carico del bene esecutato</i>
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto</i>
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	La verifica di conformità in assenza di documentazione farà riferimento allo stato della planimetria catastale in atti dal 04/03/1986, lo stato attuale risulta pertanto lievemente difforme . Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001.

**LOTTO 2**

destinazione catastale	f. 15 p.lla 336 sub 3-4-5
Diritti	piena proprietà 1000/1000 a xx
Stato di possesso	Immobili liberi non locati e nella disponibilità degli esecutati escluso il sub 3 che risulta nelle disponibilità del curatore fallimentare avv. xxxx con contratto di affitto a titolo gratuito alla curatela xxxx .
Scadenza contratto	Il contratto ha scadenza 4/12/2019 autorizzato con istanza al giudice Fallimentare n. 13 del 13/11/2019
valore canone locativo contrattuale	A titolo gratuito
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B art 38 delle NTA
Condominio: quote millesimali	Immobile senza condominio
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	x
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	x
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<i>Ai fini della verifica di conformità il raffronto sinottico è stato eseguito con l'elaborato relativo allo stato autorizzato licenza di costruzione 30/12/1970 ultimo titolo valido . Dalla verifica si evince che tutti i livelli di piano precisamente i sub 3-4-5 sono sostanzialmente difformi dallo stato autorizzato. Le difformità rilevate possono dichiararsi non sostanziali e rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001. salvo ulteriore documentazione al momento sconosciuta e alla verifica strutturale prevista dalla sentenza di cassazione penale n. 2357/2023</i>

**LOTTO 3**

destinazione catastale	f. 11 p.lla 1035 sub 3-5
Diritti	Diritti 1/1 nuda proprietà a xxxxx pe 1/1 usufrutto
Stato di possesso	Immobile non locato e nella disponibilità della sig. ra xxxxx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B art. 38 NTA
Condominio: quote millesimali	Immobile senza condominio
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	x
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	x
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<i>Le difformità riscontrate sui beni sub 3 e 5 possono dichiararsi non sostanziali e non interferenti strutturalmente e pertanto rispondenti alla doppia verifica prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001</i>

**QUESITO 13**

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 14**

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

*Allegato n.2 , allegato n.03*

**QUESITO 15**

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 16**

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 17**

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
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4-1	Documentazione catastale ant variazione del 15/4/2024 f.15 p.lle 336-1035
4-2	Documentazione catastale aggiornata al 15/4/2024
4-3	Ispezioni Ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali : 7/a titoli f.15 p.lla 219 sub8 ; 7/b titoli f.15 p.lla 366 sub 1-2-3 7/c titoli f.15 p.lla 1035 sub 3-5 7/d estratto prg
8	Cert di stato civile
9	Contratto di affitto
10	Schede comparabili di zona
11	Tabella coefficienti

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

*Fermo aprile 2024*

*in CTU*