

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione Immobiliare n. 152/2021**

**ALLEGATO N. 06  
PERIZIA FORMATO PRIVACY  
CORRETTO  
16-11-23**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.152/2021**

**Procedura promossa da:**

**XXXXXXXXXX**

Contro

**XXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI STIMA**

PROCEDIMENTO R.G.E.                   **152/2021**  
 CREDITORE PROCEDENTE:           **XXXXXXXXXX**  
 DEBITORE ESECUTATO:               **XXXXXXXXXX**

Il sottoscritto arch. XXXXXXXX iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. XXXXXX e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 17/03/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 22/03/2023 e 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

Le certificazioni risalgono ad atti derivativi atto di donazione del 28/6/2006, atto xxxxxxxx trascritto in data 26/7/2006

*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 attuali e storici degli immobili pignorati 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**

E' stato eseguito un sopralluogo in data 03/05/2023 alla presenza del sig XXXXXXXXXXXX

**Accesso documentale uffici comunali**

l'accesso per l'estrazione documentale presso l'ufficio tecnico comunale è avvenuta in data 15/05/2023

**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;*

L'oggetto del pignoramento è costituito da tre immobili diritti pari a 1000/1000 intestati a XXXXXX cod fisc XXXX nato a Sant'Elpidio a Mare il XXXXXXXX e residente in via XXXXXXXXXXXX, in Porto Recanati (MC) e descritti al NCEU e CT al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €		Dati derivati da
							Ha are ca	domenicale	
16	974	-	-	Seminativ o arboreo		18 71	9,18	11,11	FRAZIONAMENTO del 07/06/1993 in atti dal 28/10/1994 (n. 1788.1/1993)
16	600	7	F/3						(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)
16	600	4	F/3						(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)

**Individuazione dei Confini**

A immobile pluripiano in corso di costruzione identificato al f. 16 part. 600 sub 7- 4 , costituito da 4 livelli fuori terra compreso il piano s1. Confina a nord su corte privata prospiciente area di manovra condominiale sub 1 , a sud altra proprietà, a est con affaccio su area di manovra corte condominiale sub 1 , a ovest con corte privata prospiciente area di manovra corte condominiale sub 1.

B Lotto artigianale/industriale identificato al f. 16 p.lla 974, in zona D di completamento , parzialmente cintato e confinante a nord con area di manovra corte sub 1 della p.lla 600 , a ovest con altra proprietà p.lla 973, a est altra proprietà p.lla 1175 e n.13 a sud con altre proprietà

**Localizzazione :**

gruppo di Immobili siti nei pressi dello svincolo via Circonvallazione nord e sp 27 via Veregrese ,nel versante sud est del centro del comune di Montegranaro.



**INDIVIDUAZIONE LOTTI:**

considerato lo stato dei beni sono definibili due lotti così identificati :

LOTTO 01: Diritti di piena proprietà 1000/1000 su unità abitativa su più livelli compreso il piano seminterrato di proprietà del sig xxxxxxxxxxxxxxx residente in via xxxxxxxxxxxx , in Porto Recanati (MC)

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	piano	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	600	4	F/3			T-1-2			(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)
16	600	7	F/3			S1			(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)

LOTTO 02: Diritti di piena proprietà 1000/1000 su appezzamento di terreno ad uso artigianale/industriale di proprietà dell'esecutato sig XXXXXXXXXX residente in via XXXXXXXXX , in Porto Recanati (MC)

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €		Dati derivati da
							Ha are ca	domenicale agrario	
16	974	-	-	Seminativo arboreo		18 71	9,18	11,11	FRAZIONAMENTO del 07/06/1993 in atti dal 28/10/1994 (n. 1788.1/1993)

**QUESITO 2**

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

**Descrizione sommaria:**

A Immobile pluripiano in corso di costruzione identificato nel comune di Montegrano al f. 16 part. 600 sub 7- 4 , costituito da 3 livelli abitativi fuori terra e da un piano seminterrato uso autorimessa-magazzini , collegati da una scala interna rivestita in marmo . La struttura portante è in c.a. con solai in latero cemento, la copertura è in latero cemento a doppia falda .

L'immobile confina a nord su corte privata prospiciente area di manovra condominiale sub 1 , a sud altra proprietà, a est con affaccio su area di manovra corte condominiale sub 1 , a ovest con corte privata prospiciente area di manovra corte condominiale sub 1. Come già detto l'immobile è in corso di costruzione, e risulta in un grezzo molto avanzato circa all'85/90% per i piani terra , primo e sottotetto, mentre il sub 7 essendo un subalterno complementare al sul 4 può ritenersi completato anche se con finiture molto popolari . Il sub 4 è progettualmente di qualità medio/alta per utilizzo di materiali di buona qualità e manifattura eralizzate nella corretta regola dell'arte, come ad esempio le tamponature esterne di spessore di circa cm 40 con finitura del parametro murario in mattoncini a faccia vista , la presenza di un porticato perimetrale al piano terra a servizio diretto della zona giorno, terrazzi e balconi ai piani terra primo e sottotetto a servizio diretto dei vani abitativi, infissi in legno con vetro camera di buona/alta qualità , con persiane esterne anch'esse in legno di buona/alta fattura. Resta da completare al sub 4 la fornitura e posa in opera di radiatori e caldaia, i punti presa ed interruttori, le porte interne , le pavimentazioni ai soli piani primo e secondo, i rivestimenti di bagni e sanitari vari, le tinteggiature ed interventi minori come i corrimano delle scale etc e gli allacci autonomi ai vari enti.

Al piano S1 troviamo un ampio locale uso autorimessa , con vano vano scala compartimentato di collegamento al piano terra, un locale bagno , un locale ripostiglio ricavato in adiacenza al vano scala / sottoscala, ed un ulteriore locale compartimentato utilizzato al momento dal nipote come piccola palestra. L'illuminazione e l'areazione del locale garage al piano s1 si sviluppa principalmente sul fronte est a mezzo di ampi vani finestrati , oltre a bocche di lupo presenti negli altri fronti confinanti su terrapieno ( lati nord ed ovest). La pavimentazione è principalmente in battuto di cemento (esclusi il locale bagno). Le compartimentazioni interne che definiscono i vari locali sono in laterizio intonacato, mentre il soffitto del locale non risulta intonacato e si presenta nello stato grezzo di solaio definito da pignatte e travi in c.a.

Il piano terra è accessibile direttamente da un ingresso posto sul fronte ovest (protetto dal porticato esterno), e indirettamente dal piano s1 mediante la scala interna di servizio. Il piani superiori al piano terra sono tutti collegati da scala interna parzialmente compartimentata.

Al piano terra troviamo un ampio salone, una zona cucina, ed un locale bagno , il tutto circoscritto da un porticato sul fronte nord ed ovest e da un balcone in aggetto sul fronte est. Al piano primo sono ubicati quattro vani abitativi di cui uno dotato di bagno interno , un disimpegno, ed un bagno . Il piano è completamente circoscritto da terrazzi e balconi in aggetto tutti pavimentati ed in stato di completamento al 100%.

Il piano sottotetto è costituito da un ampio locale molto illuminato dove sono presenti un balconcino in aggetto sul fronte est ed un terrazzino sul fronte nord. La copertura è a capanna con due abbaini innestati nelle falde.

Le altezze variano da cm 300 per il sub 7 a cm 270 (al finito) per il piano terra del sub 4 , a cm 271,5 al grezzo del piano primo e da cm 243 al grezzo rif al colmo del piano sottotetto e circa 105 cm alla gronda sui lati nord e sud .

B Lotto artigianale/industriale identificato al f. 16 p.la 974, in zona D di completamento , parzialmente cintato e confinante a nord con area di manovra corte sub 1 della p.la 600 , a ovest con altra proprietà p.la 973, a est altra proprietà p.la 1175 e n.13 a sud con altre proprietà . L'accesso al bene è garantito da una servitù di passaggio prevista nell'atto di acquisto (notaio xxxxxx del 15/01/2007 rep. 199439 allegato 10.) sul fronte sud da strada vicinale Fonte San Giuliano nel tratto identificato dalla p.la 360. Il terreno è leggermente in declivio in asse ovest verso est . Attualmente utilizzato come orto urbano è accessibile principalmente da via Fonte San Giuliano e indirettamente anche dal sub 1 della p.la 600.

*estratto dell' atto di acquisto " Art. 2..... le venditrici con il presente atto costituiscono servitù di passaggio pedonale e carrabile , gratuita e perpetua , a carico del limitrofo terreno di loro proprietà , censito al catasto terreni di Montegrano al foglio 16 con le pa.lle 359 e 360, a favore del terreno oggetto della presente vendita , censito al catasto terreni di Montegrano al foglio 16 con la part.la 974 al fine di poter raggiungere il terreno stesso partendo dalla strada comunale. Le parti precisano inoltre che tale servitù viene concessa con l'obbligo per il sig xxxxxxxxx di realizzare un cancello con apertura automatica che dovrà rimanere sempre chiuso e la cui apertura sarà consentita solo per il breve periodo necessario al passaggio delle persone e cose ; detta servitù è meglio individuata nel tracciato con colorazione verde...*

nota : il gruppo immobili p.la 600 sub 4 e 7 ricadono in zona B RESIDENZIALE SPECIALE ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 30/11/2011 "APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA DA ZONA D2 INDUSTRIALE A ZONA B RESIDENZIALE SPECIALE. PROPRIETÀ F.LLI xxxx".

Tutti i beni oggetto di esecuzione (f.16 p.la 600 e p.la 974) ricadono in vincolo paesaggistico di elevato valore art. 58 Nta ;

Ai fini del vincolo P.A.I. (approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 49 del 27 luglio 2016) la particella 600 risulta : (Sigla area in Frana o soggetta ad Esondazione) F-19-0037 - PARZIALMENTE

**Art. 10 DPR 633/1972**

I beni f.16 p.IIa 60 sub 4-7 non costituiscono beni strumentali o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto l'esecutato è soggetto privato .

L'appezzamento di terreno uso artigianale industriale oggetto di esecuzione descritto al f.16 p.IIa 974 è di proprietà di xxxxxxxx in qualità di soggetto privato e pertanto non costituisce "bene strumentale "

**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

Gli immobili oggetto di esecuzione f.16 p.IIa 600 sub 4-7 sono stati realizzati con permesso di costruire n.39/2004 del 03/04/2004 intestato a xxxxxxxx riguardante l'ampliamento di un corpo di fabbrica realizzato con nullaosta del 1964 .

Segue al permesso di costruire 39/2004 (mai chiuso) una DIA in variante 23/07/2004 e una ulteriore DIA in variante del 05/10/06

**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;**

Gli immobili oggetto di esecuzione f.16 p.IIa 600 sub 4-7 sono stati realizzati con permesso di costruire n.39/2004 del 03/04/2004 intestato a xxxxxxxx riguardante l'ampliamento di un corpo di fabbrica realizzato con nullaosta del 1964 a cui si affiancano in linea due nuovi corpi di fabbrica , Seguono : DIA in variante 23/07/2004 e una ulteriore DIA in variante del 05/10/06 .

Nel fascicolo dell'archivio comunale è depositata anche una concessione in sanatoria n.950 del 14/06/2003 riferita al fabbricato in origine;

La destinazione d'uso prevista nel permesso di costruire 39/2004 e nelle successive varianti sono , per il piano S1 uso magazzino , mentre per i piani terra e primo uso ufficio .

Nel 2011 viene approvata una delibera comunale in variante al PRG per il cambio di zonizzazione da artigianale a residenziale speciale B di completamento .

Gli immobili f.16 p.IIa 600 sub 4 e 7 sono accatastati abitativi in corso di costruzione e nel fascicolo non è presente ne un certificato di abitabilità ne un certificato di collaudo , ne risulta presente un titolo abilitativo successivo alla determina del 2011 , che autorizzi l'accatastamento del bene sub 4 come abitativo.

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

Dall'analisi tra lo stato attuale e lo stato autorizzato si evidenziano al piano S1 la presenza di un vano scala compartimentato di collegamento ai piani superiori e dei locali di servizio come bagno , ripostiglio e vano utilizzato come piccola palestra familiare, mentre lo stato autorizzato ( Dia 05/10/06 ) prevede un unico locale senza collegamento con i piani superiori o ulteriori vani interni compartimentati;

I piani terra e primo risultano salvo piccole modifiche di compartimentazione , conformi allo stato autorizzato;

Il piano sottotetto al contrario risulta essere nello stato attuale costituito da un unico locale , mentre nello stato autorizzato rappresenta dei vani chiusi non accessibili per settorializzare il corpo centrale della soffitta.

Anche dal un punto di vista prospettico si riscontrano difformità nelle aperture di vani porta e finestra e sistemazione esterna del terreno soprattutto al piano S1.

Allo stato attuale i titoli abilitativi risultano scaduti per superamento dei termini di legge , per cui è necessario per completare i lavori , procedere alla definizione di un nuovo permesso di costruire , previa presentazione di una scia in sanatoria per le difformità interne ed esterne riscontrate e di verifica strutturale per la presenza del corpo scala al piano s1

Le difformità interne e quelle esterne del sub 4 e 7 possono ricadere nella doppia conformità prevista all'art. 36 del dpr 380/2001 con sanzione di circa 516 euro ( salvo diversa determinazione del regolamento comunale ), mentre il cambio di destinazione dovrà essere verificato dagli uffici competenti per una eventuale onerosità prevista per legge .

L'onorario professionale per la pratica edilizia in sanatoria , per il rilascio del permesso di costruire per il completamento dei lavori , collaudo statico , sanatoria strutturale della scala con verificatore , agibilità, accatastamento , sicurezza, direzione lavori etc , può essere quantificata in circa 10.000,00 euro oltre ad oneri di legge .

**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;

allegato 9

**QUESITO 6**

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

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.3172 notificato in data 06.12.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 27.12.2021 ai nn.10988/8496 i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegranaro in via Veregrense ed intestati a:

-xxxxxxxxnato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il xxxxxx cfxxxxxxxxxx  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.4, piani T-1-2, categoria F/3

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.7, piano S1, categoria F/3

-NCT-foglio n.16 part.n.974 di are 18 ca 71.

**QUESITO 7**

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

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.3172 notificato in data 06.12.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 27.12.2021 ai nn.10988/8496 i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegranaro in via Veregrense ed intestati a:

-xxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.4, piani T-1-2, categoria F/3

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.7, piano S1, categoria F/3

-NCT-foglio n.16 part.n.974 di are 18 ca 71.

1) In quanto ai beni immobili:

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.4, piani T-1-2, categoria F/3

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.7, piano S1, categoria F/3

La parte eseguita xxxxxxxxxxxx era intestataria per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni a seguito di DONAZIONE accettata del 28/06/2006 repertorio n.197693/22062 notaio xxxxxxxxxxxx di Corridonia (MC) trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 26/07/2006 al n.4989 del reg. particolare e al n.8016 del reg. generale

2) In quanto al bene immobile:

-NCT-foglio n.16 part.n.974 di are 18 ca 71

La parte eseguita xxxxxxxxxxxx era intestataria per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione del bene a seguito di COMPRAVENDITA del 15/01/2007 repertorio n.199439/22803 notaio xxxxxxxxxxxx di Corridonia (MC) trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 12/02/2007 al n.1077 del reg. particolare e al n.1720 del reg. generale

**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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.3172 notificato in data 06.12.2021 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 27.12.2021 ai nn.10988/8496 i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Montegranaro in via Veregrense ed intestati a:

-xxxxxxxxxxxxx nato a Sant'Elpidio a Mare (FM) il 31.01.1971 cf xxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.4, piani T-1-2, categoria F/3

-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.7, piano S1, categoria F/3

-NCT-foglio n.16 part.n.974 di are 18 ca 71.

1) In quanto ai beni immobili:

**-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.4**, piani T-1-2, categoria F/3

**-NCEU-foglio n.16 part.n.600 sub.7**, piano S1, categoria F/3

La parte eseguita xxxxxxxxxx era intestataria per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni a seguito di DONAZIONE accettata del **28/06/2006** repertorio n.197693/22062 notaio xxxxxxxxxx di Corridonia (MC) trascritta alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 26/07/2006 al n.4989 del reg. particolare e al n.8016 del reg. generale

contro: xxxxxxxxxx nato il xxxxxxxx a Loro Piceno (MC) cf xxxxxxxx  
xxxxxxx nata il 04.02.1949 a Petriolo (MC) cf xxxxxxxxxx

Nel ventennio precedente sono state registrate le seguenti formalità:

**30.07.1986**-atto notaio xxxxxxxxxx repertorio n.342558 reg.n.4808 registrato in data 11.08.1986 e trascritto alla conservatoria di Fermo il 06.08.1986 al n.3079 del reg. particolare ed al n.4250 del reg. generale.

A favore: xxxxxxxxxx nato il 02.07.1947 a Loro Piceno (MC) cf xxxxxxxxxx

xxxxxxx nata il 04.02.1949 a Petriolo (MC) cf xxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

2) In quanto al bene immobile:

**-NCT-foglio n.16 part.n.974** di are 18 ca 71

La parte eseguita xxxxxxxx era intestataria per la quota dell'intera piena proprietà in regime di separazione del bene a seguito di COMPRAVENDITA del **15.01.2007** repertorio n.199439/22803 notaio xxxxxxxxxx di Corridonia (MC) trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 12.02.2007 al n.1077 del reg. particolare e al n.1720 del reg. generale

contro: xxxxxxxx nata il 14.08.1932 a Montegranaro (FM) cf xxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx nata il 17.04.1965 a Fermo (FM) cf xxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxx nata il 22.02.1969 a Macerata (MC) cf xxxxxxxx

Nel ventennio precedente sono state registrate le seguenti formalità:

**27.12.1999-DIVISIONE A STRALCIO** notaio xxxxxxxxxx di Porto Sant'Elpidio rep.n.127954 trascritto li 27.01.2000 ai nn.664/412

a favore: xxxxxxxxxx nata il 14.08.1932 a Montegranaro (FM) cf xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx nata il 17.04.1965 a Fermo (FM) cf xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx nata il 22.02.1969 a Macerata (MC) cf xxxxxxxx

per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuna

contro: xxxxxxxxxx nata il 14.08.1932 a Montegranaro (FM) cf xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx nata il 17.04.1965 a Fermo (FM) cf xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxx nata il 22.02.1969 a Macerata (MC) cf xxxx

xxxxxxxxxxxxx nato il 09.04.1937 a Montegranaro (FM) cf xxxxxxxx

**01.06.1991-DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE** di xxxxxxxxxx registrata il 13.01.1992 al n.10/151 di repertorio ufficio del registro di Fermo e trascritta il 19.03.1993 ai nn.1875/1397.

Nota: non risulta nessuna accettazione



a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxnata il 14.08.1932 a Montegranaro (FM) cf xxxxxx  
xxxxxxxxx nata il 17.04.1965 a Fermo (FM) cf xxxxxxxx  
xxxxx nata il 22.02.1969 a Macerata (MC) cf xxxxxx  
per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuna  
contro: xxxxxx nato il 29.09.1932 a Montegranaro (FM) il 29.09.1932 cf xxxxxxxx

**22.12.1973-ATTO** notaioxxxxxx rep.n.27132 registrazione n.3668 registrato in data 29.12.1973

a favore: xxxxxxxx nato il 29.09.1932 a Montegranaro (FM) il 29.09.1932 cf xxxxxxxxxx  
xxxxxxxxx nato a Montegranaro (FM) il 09.04.1937 cf xxxxxxxxxx  
quota di ½ ciascuno di piena proprietà;

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**05.09.2015-IPOTECA GIUDIZIALE** DECRETO INGIUNTIVO del 05.09.2015 Tribunale di Fermo rep.n.833 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 08.09.2015 al n.925 del reg.part. E al n.5973 del reg.generale quota capitale € 196.266,55 totale € 226.000,00.

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.16 part.n.600 sub.4  
NCEU fog.n.16 part.n.600 sub.7  
NCEU fog.n.16 part.n.600 sub.8  
NCT fog.n.16 part.n.974

a favore: xxxxxxxxxcon sede in Ancona cf 01377380421 domicilio ipotecario eletto c/o avv.xxxxxxx Largo Fogliani 2 - Fermo;  
contro: xxxxxxxxnato il 31.01.1971 a Sant'Elpidio a mare (FM) cf xxxxxxx

**06.12.2021-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Macerata rep.n.3172 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.12.2021 al n.8496 del reg. particolare e al n.10988 del reg. generale

Immobili: Comune di Montegranaro NCEU fog.n.16 part.n.600 sub.4  
NCEU fog.n.16 part.n.600 sub.7  
NCT fog.n.16 part.n.974

a favore: xxxxxxxxx sede Conegliano (TV) cf xxxxxxxxxx  
contro: xxxxxxxxnato il 31.01.1971 a Sant'Elpidio a mare (FM) cf xxxxxxx

Nel ventennio antecedente il pignoramento 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:*
- accesso al luogo con rilievo del bene
- 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 di eventuali 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.

<p><b>1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)</b> 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 ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</p>
<p><b>2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.</p>
<p><b>3 - Superficie Interna Netta - (SIN)</b> Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.</p>

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di 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%.

### DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'oggetto del pignoramento è costituito da tre immobili diritti pari a 1000/1000 intestati a xxxxxxxxxx cod fisc xxxxxxxxxxxnato a Sant'Elpidio a Mare il xxxxxxxxxx e residente in via xxxxxxxxxx, in xxxxxxxxxx (MC) e descritti al NCEU e CT al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €		Dati derivati da
						Ha are ca	domenicale	agrario	
16	974	-	-	Seminativ o arboreo		18 71	9,18	11,11	FRAZIONAMENTO del 07/06/1993 in atti dal 28/10/1994 (n. 1788.1/1993)
16	600	7	F/3						(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)
16	600	4	F/3						(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)

### Individuazione dei Confini

A immobile pluripiano in corso di costruzione identificato al f. 16 part. 600 sub 7-4, costituito da 4 livelli fuori terra compreso il piano s1. Confina a nord su corte privata prospiciente area di manovra condominiale sub 1, a sud altra proprietà, a est con affaccio su area di manovra corte condominiale sub 1, a ovest con corte privata prospiciente area di manovra corte condominiale sub 1.

B Lotto artigianale/industriale identificato al f. 16 p.la 974, in zona D di completamento , parzialmente cintato e confinante a nord con area di manovra corte sub 1 della p.la 600 , a ovest con altra proprietà p.la 973, a est altra proprietà p.la 1175 e n.13 a sud con altre proprietà

#### Localizzazione :

Gruppo di Immobili siti nei pressi dello svincolo via Circonvallazione nord e sp 27 via Veregrese ,nel versante sud est del centro storico del comune di Montegranaro.

#### Descrizione del bene

**A** Immobile pluripiano in corso di costruzione identificato nel comune di Montegranaro al f. 16 part. 600 sub 7- 4 , costituito da 3 livelli abitativi fuori terra e da un piano seminterrato uso autorimessa-magazzini , collegati da una scala interna rivestita in marmo . La struttura portante è in c.a. con solai in latero cemento, la copertura è in latero cemento a doppia falda .

L'immobile confina a nord su corte privata prospiciente area di manovra condominiale sub 1 , a sud altra proprietà, a est con affaccio su area di manovra corte condominiale sub 1 , a ovest con corte privata prospiciente area di manovra corte condominiale sub 1. Come già detto l'immobile è in corso di costruzione, e risulta in un grezzo molto avanzato circa all'85/90% per i piani terra , primo e sottotetto, mentre il sub 7 essendo un subalterno complementare al sub 4 può ritenersi completato anche se con finiture molto popolari . Il sub 4 è progettualmente di qualità medio/alta per utilizzo di materiali di buona qualità e manifattura eralizzate nella corretta regola dell'arte, come ad esempio le tamponature esterne di spessore di circa cm 40 con finitura del parametro murario in mattoncini a faccia vista , la presenza di un porticato perimetrale al piano terra a servizio diretto della zona giorno, terrazzi e balconi ai piani terra primo e sottotetto a servizio diretto dei vani abitativi, infissi in legno con vetro camera di buona/alta qualità , con persiane esterne anch'esse in legno di buona/alta fattura. Resta da completare al sub 4 la fornitura e posa in opera di radiatori e caldaia, i punti presa ed interruttori, le porte interne , le pavimentazioni ai soli piani primo e secondo, i rivestimenti di bagni e sanitari vari, le tinteggiature ed interventi minori come i corrimano delle scale etc e gli allacci autonomi ai vari enti.

Al piano S1 troviamo un ampio locale uso autorimessa , con vano vano scala compartimentato di collegamento al piano terra, un locale bagno , un locale ripostiglio ricavato in adiacenza al vano scala / sottoscala, ed un ulteriore locale compartimentato utilizzato al momento dal nipote come piccola palestra. L'illuminazione e l'areazione del locale garage al piano s1 si sviluppa principalmente sul fronte est a mezzo di ampi vani finestrati , oltre a bocche di lupo presenti negli altri fronti confinanti su terrapieno ( lati nord ed ovest). La pavimentazione è principalmente in battuto di cemento (esclusi il locale bagno). Le compartimentazioni interne che definiscono i vari locali sono in laterizio intonacato, mentre il soffitto del locale non risulta intonacato e si presenta nello stato grezzo di solaio definito da pignatte e travi in c.a.

Il piano terra è accessibile direttamente da un ingresso posto sul fronte ovest (protetto dal porticato esterno), e indirettamente dal piano s1 mediante la scala interna di servizio. Il piani superiori al piano terra sono tutti collegati da scala interna parzialmente compartimentata.

Al piano terra troviamo un ampio salone, una zona cucina, ed un locale bagno , il tutto circoscritto da un porticato sul fronte nord ed ovest e da un balcone in aggetto sul fronte est. Al piano primo sono ubicati quattro vani abitativi di cui uno dotato di bagno interno , un disimpegno, ed un bagno . Il piano è completamente circoscritto da terrazzi e balconi in aggetto tutti pavimentati ed in stato di completamento al 100%.

Il piano sottotetto è costituito da un ampio locale molto illuminato dove sono presenti un balconcino in aggetto sul fronte est ed un terrazzino sul fronte nord. La copertura è a capanna con due abbaini innestati nelle falde.

Le altezze variano da cm 300 per il sub 7 a cm 270 (al finito) per il piano terra del sub 4 , a cm 271,5 al grezzo del piano primo e da cm 243 al grezzo rif al colmo del piano sottotetto e circa 105 cm alla gronda sui lati nord e sud .

Le superfici dei beni sono così identificate :

piano S1 sub 7

SEL	185,44mq
SIL	173,85mq
SIN	165,93 mq+ 5,92mq scale

piano terra sub 4

SEL	109,13mq
SIL	95,80mq
SIN	86,96mq + 6,55mq scale
portico	74,22mq
balcone in aggetto	7,33mq

piano primo sub 4

SEL	109,13mq
SIL	95,66mq
SIN	85,77mq + 6,35mq scale
terrazzo	65,07mq
balcone in aggetto	23,99mq

piano secondo 2 sub 4  
 SEL 99,29mq  
 SIL 83,62mq  
 SIN 76,54mq + 6,38mq scale  
 terrazzo 6,81 mq  
 balcone in oggetto 4,93 mq

**Stato di occupazione:** I beni risultano in uso all'esecutato  
**stato di utilizzo** sub 4 in corso di costruzione – sub 7 utilizzato attualmente come deposito materiali e mezzi  
**Condominio:** Al momento della perizia non sono pervenuti dati in merito alle quote condominiali  
**destinazione urbanistica** zona B speciale di completamento art. 38 NTA ( allegato 9)  
**vincoli urbanistici** Unità paesaggio elevato valore art. 58 NTA  
 P.A.I. (approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 49 del 27 luglio 2016) la particella 600 risulta : (Sigla area in Frana o soggetta ad Esondazione) F-19-0037 - PARZIALMENTE

**B** Lotto artigianale/industriale identificato al f. 16 p.la 974, in zona D di completamento , parzialmente cintato e confinante a nord con area di manovra corte sub 1 della p.la 600 , a ovest con altra proprietà p.la 973, a est altra proprietà p.la 1175 e n.13 a sud con altre proprietà . L'accesso al bene è garantito da una servitù di passaggio prevista nell'atto di acquisto (notaio xxxxxx del 15/01/2007 rep. 199439 allegato 10.) sul fronte sud da strada vicinale Fonte San Giuliano nel tratto identificato dalla p.la 360. Il terreno è leggermente in declivio in asse ovest verso est . Attualmente utilizzato come orto urbano è accessibile principalmente da via Fonte San Giuliano e indirettamente anche dal sub 1 della p.la 600.

*estratto dell' atto di acquisto "Art. 2..... le venditrici con il presente atto costituiscono servitù di passaggio pedonale e carrabile , gratuita e perpetua , a carico del limitrofo terreno di loro proprietà , censito al catasto terreni di Montegranaro al foglio 16 con le pa.lle 359 e 360, a favore del terreno oggetto della presente vendita , censito al catasto terreni di Montegranaro al foglio 16 con la part.la 974 al fine di poter raggiungere il terreno stesso partendo dalla strada comunale. Le parti precisano inoltre che tale servitù viene concessa con l'obbligo per il sig xxxxxxxxx di realizzare un cancello con apertura automatica che dovrà rimanere sempre chiuso e la cui apertura sarà consentita solo per il breve periodo necessario al passaggio delle persone e cose ; detta servitù è meglio individuata nel tracciato con colorazione verde...*

**Stato di occupazione:** I beni risultano in uso all'esecutato  
**stato di utilizzo** attualmente utilizzato come ORTO  
**destinazione urbanistica :** zona D industriali di completamento art 48; zona E agricola capo VI (all.9)  
**vincoli urbanistici** Unità paesaggio elevato valore art. 58 NTA

\*\*\*\*\*

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI MONTEGRANARO

Il comune di Montegranaro 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 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 Montegranaro è stato negli anni scorsi il comune con prevalenza nel settore calzaturiero cerniera tra i più importanti della provincia fermana e quella limitrofa maceratese .

Per gli immobili residenziali (non al nuovo) nella zona di pertinenza, il prezzo è relativamente disomogeneo (così come in tutta la cittadina), ed è compreso tra 575 €/m<sup>2</sup> e 950 €/m<sup>2</sup>.

Per gli immobili al nuovo o totalmente ristrutturati i prezzi variano da 1100 ai 1800 euro/mq

Per i lotti artigianali industriali in generale nel territorio Fermano ,il mercato immobiliare è da diversi anni in sofferenza sia per una crisi prolungata del settore calzaturiero , che per la presenza di offerte immobiliari derivate da aste pubbliche che hanno prodotto un abbassamento consistente del valore immobiliare di lotti produttivi. Il prezzo medio riscontrato in contraddittorio con dei professionisti del settore operanti nel mercato di Montegranaro varia oggi da 25 ai 45 € mq.

**VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2022**

Comune di Montegranaro zona B1/centrale/centro storico e dintorni <b>residenziale</b>	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	2,1/2,9	3,0/4,1
Abitazioni tipo economico	620/850	890/1200	L	1,7/2,6	2,6/3,4
Comune di Montegranaro zona D1/Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE <b>residenziale</b>	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	860/1150	1250/1700	L	2,5/3,4	3,6/5
Abitazioni tipo economico	730/980	1050/1450	L	2,1/2,9	3,0/4,3

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE****Immobilie residenziale f.16 p.la 600 sub 4-7**

verifica prezzo medio da sito di vendita online "Immobiliare .it "

terratetto unifamiliare con box garage via elpidiense sud 291 ; prezzo proposto 158000,00 sup commerciale 268mq ; 2 bagni ; prezzo unitario circa 589,55€/mq

terratetto plurifamiliare con Box auto via ..... ; prezzo proposto 185000,00 sup commerciale 334mq ; 2 bagni - prezzo unitario circa 553,89€/mq

terratetto unifamiliare con Box auto via delle rimembranze 97/AA ; prezzo proposto 105000,00 sup commerciale 110mq ; 1 bagno - prezzo unitario circa 1436,36€/mq

terratetto plurifamiliare con garage via Umbria 41 ; prezzo proposto 659,00 sup commerciale 285mq ; 2 bagni - prezzo unitario circa 2312,00 €/mq

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2020/2021 /2022 /2023.****Nella suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati comparabili di zona****Conclusioni analisi prezzo medio unitario, immobile f. 16 p.la 600 sub 4-7**

Considerato che lo stato dell'immobile f.16 p.la 600 sub 4-7 è realizzato con manifattura di qualità , quale l'uso del mattoncino a faccia a vista , gli infissi di medio/alta qualità, gli ampi spazi porticati e la corte privata oltre la corte condominiale cintata e con un'unica via di accesso;

considerato che il valore medio unitario di mercato al nuovo per la zona e per immobili simili può oscillare dai 1100 ai 1800 €/mq

considerato che il prezzo medio delle proposte di vendita di immobili residenziali nel comune di Montegranaro nelle zone fuori dal centro storico ma nelle sue strette vicinanze, il prezzo medio può anche superare i 2000€/mq circa;

non avendo potuto verificare con comparabili della zona il corretto valore medio di mercato ,

sentiti i professionisti che operano nel settore immobiliare nel mercato del comune di Montegranaro, si ritiene corretto proporre un prezzo medio di mercato per l'immobile esecutato f. 16 p.la 600 sub 4-7 pari a circa **1200 €/mq** al quale poi verrà detratto un percentile del 15% ritenuto valido per il suo completamento .

\*\*\*\*\*

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE****lotto artigianale /industriale e f.16 p.la 974**

verifica prezzo medio da sito di vendita online "Idealista.it "

terreno in strada Veregrese edificabile circa 18000,00mq prezzo proposto 540.000,00 pari a circa 30 €/mq

**VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2020/2021 /2022 /2023. lotto artigianale /industriale e f.16 p.la 974****Nella suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati comparabili di zona****Conclusioni analisi prezzo medio unitario, immobile f. 16 p.la 974**

Considerato che il lotto p.la 974 è un residuo di completamento di una zona artigianale prossima al centro storico ;

che non sussistono comparabili per la zona di mercato,

che non sussistono proposte di vendita per immobili simili desunti da siti online d'interesse nazionale ai fini di una comparazione del probabile valore medio unitario di mercato;

considerato che se il terreno urbano utilizzato a orto potrebbe essere stimato in base alla tabella valori agricoli del 2019 per la provincia di Fermo , escluse le rivalutazioni tasso d'interesse, da un valore minimo di circa 6,00 €/mq (orto irriguo regione agraria 4 prezzo 60000,00 €/Ha) a circa 15€/mq (orto urbano);

per quanto sopra il valore unitario del lotto a destinazione artigianale/industriale può essere ritenuto congruo ad una prima istanza di vendita al prezzo unitario di circa **35€/mq** .

<b>IMMOBILE SUB 4</b>												
<b>1.1 Coefficiente di vetustà unità</b>											Coeff.	
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>1</b>	
<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>											Coeff.	
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. <b>1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente</b>											<b>1</b>	
<b>1.4 Coefficiente per esposizione</b>												
(panoramico) : <b>1,05</b>			Ordinario : <b>1</b>		Strada pubblica: <b>0,95</b>		Cortile interno : <b>0,9</b>		<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: 0,95		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 <b>1,05</b>		Impianto con caldaia autonoma <b>1</b>			assenti <b>0,95</b>			storiche <b>1,1</b>		Doppi vetri <b>1</b>		
Singolo <b>1</b>		Impianto con caldaia centralizzata <b>0,95</b>			Corte esclusiva <b>1,05</b>			signorili <b>1,05</b>		Vetro singolo <b>0,9</b>		
					Corte comune <b>1</b>			civili <b>1</b>		Termo acustiche <b>1,1</b>		
								popolari <b>0,9</b>		Avvolgibili in pvc <b>1</b>		
										persiane		
<b>Tabella : Calcolo Coefficiente di merito</b>												
unità'		vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	ascens	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.16 p.la 600 sub 4	1	1	1,05	1	0,95	1,05	1	1,1	1	1	<b>1,015</b>
<b>Tabella: Calcolo delle sup. commerciali</b>												
Unità: f.16 p.la 600		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 (2)x(5)x(6)				
Sub 4	p.terra-primo	F/3	218,26	191,46	172,73	1	1,015	221,53				
	balconi		31,32			0,30		9,39				
	portico		74,22			0,35		25,97				
	terrazzo		65,07			*		11,5				
	soffitta		99,29	83,62	76,51	0,35		34,75				
	balcone					0,3						
	terrazzo		6,81			*		2,04				
Sub 7	garage s1	F/3	185,44	177,85	165,93	0,5	Conservazione 0,6	(2)x(5)x(6) 55,63				
Totale sup commerciale sub 4 e sub 7											<b>360,81 mq</b>	

- **terrazzi 30% fino a 25 mq 10% per la quota eccedente 25mq**

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA ( f.16 p.IIa 600 sub 4-7)**

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 annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona immobili non nuovi	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita immobili pari al nuovo	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01	f.16 p.IIa 600 sub 4-5	<b>360,81</b>	1250/1700			1436/2312	1200	432.972,00
-15% Detrazione per completamento lavori								64.945,8
<b>Valore di stima immobile f. 16 p.IIa 600 sub 4-7</b>								<b>368.026,2 €</b>

**TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA ( f.16 p.IIa 974)**

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 annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01	f.16 p.IIa 974 lotto artigianale	<b>1871,00</b>				25/45€	35,00	65.485,00
Valore di stima immobile f. 16 p.IIa 974								<b>€65.485,00</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 ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

**A)** Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 immobile sito in Montegranaro (Fm) descritto al NCEU al f. 16 p.IIa 600 sub 4-7, il valore di medio di mercato 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), sarà pari ad **€ 349.624,89** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 349.500,00**

(diconsi euro trecentoquarantanovemilacinquecento/00)

**B)** Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su area artigianale industriale sita in Montegranaro (Fm) descritto al NCEU al f. 16 p.IIa 974, il valore di medio di mercato 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), sarà pari ad **€ 62.210,75** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**€ 62.000,00**

(diconsi euro sessantaduemila/00)

*Per quanto sopra il valore medio complessivo di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia descritti nel comune di Montegranaro al F16 p.IIa 600 sub 4 e 7, e p.IIa 974 può essere definito in*

**€ 411.500,00**

(diconsi euro quattrocentoundicimilacinquecento/0)

*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 1:** Diritti di piena proprietà 1000/1000 su unità abitativa su più livelli compreso il piano seminterrato di proprietà del sig xxxxxxxxxxxx cod fisc xxxxxxxx residente in via xxxxxxxxxxxxxx, in Porto Recanati (MC)

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	piano	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
16	600	4	F/3			T-1-2			(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)
16	600	7	F/3			S1			(ALTRE) del 24/03/2006 Pratica n. AP0039359 in atti dal 24/03/2006 SU CORTE DEL FABBRICATO (n. 3563.1/2006)

**Individuazione dei Confini**

Confina a nord su corte privata prospiciente area di manovra condominiale sub 1, a sud altra proprietà, a est con affaccio su area di manovra corte condominiale sub 1, a ovest con corte privata prospiciente area di manovra corte condominiale sub 1.

**Calcolo delle superfici**

Le superfici dei beni sono così identificate :

**piano S1 sub 7**

SEL 185,44mq  
SIL 173,85mq  
SIN 165,93 mq+ 5,92mq scale

**piano terra sub 4**

SEL 109,13mq  
SIL 95,80mq  
SIN 86,96mq + 6,55mq scale  
portico 74,22mq  
balcone in aggetto 7,33mq

**piano primo sub 4**

SEL 109,13mq  
SIL 95,66mq  
SIN 85,77mq + 6,35mq scale  
terrazzo 65,07mq  
balcone in aggetto 23,99mq

**piano secondo 2 sub 4**

SEL 99,29mq  
SIL 83,62mq  
SIN 76,54mq + 6,38mq scale  
terrazzo 6,81 mq  
balcone in aggetto 4,93 mq

*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 € 349.624,89 che si ritiene comunque non influente arrotondare a*

**€ 349.500,00**

(diconsi euro trecentoquarantanovemilacinquecento/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 2** : Diritti di piena proprietà 1000/1000 su appezzamento di terreno ad uso artigianale/industriale di proprietà dell'esecutato sig xxxxxxxxxxxx cod fisc xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx residente in via xxxxxxxx , in Porto Recanati (MC)

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	Cons.	Sup. catastale	Rendita €		Dati derivati da
						Ha are ca	domenicale	agrario	
16	974	-	-	Seminativo arboreo		<b>18 71</b>	9,18	11,11	FRAZIONAMENTO del 07/06/1993 in atti dal 28/10/1994 (n. 1788.1/1993)

### Individuazione dei Confini

Lotto artigianale/industriale identificato al f. 16 p.la 974, in zona D di completamento , parzialmente cintato e confinante a nord con area di manovra corte sub 1 della p.la 600 , a ovest con altra proprietà p.la 973, a est altra proprietà p.la 1175 e n.13 a sud con altre proprietà p.la 380 (servitù di passaggio) e p.la 359

**Calcolo delle superfici:** sup. catastale 1871mq

*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 pari ad € 62.210,75 che si ritiene comunque non influente arrotondare a*

**€ 62.000,00**

(diconsi euro sessantaduemila/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.16 p.la 600 sub 4-7
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 all'esecutato xxxxxxxxxxx
Stato di possesso	L'immobile è nelle disponibilità dell'esecutato , non risulta locato
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	<i>Destinazione urbanistica B speciale art.38 / vincolo paesaggistico di elevato valore art. 58 Nta ; (all.9) vincolo P.A.I. (approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 49 del 27 luglio 2016) la particella 600 risulta : (Sigla area in Frana o soggetta ad Esondazione) F-19-0037 - PARZIALMENTE</i>
Condominio: quote millesimali	x
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	x
Condominio : pendenze	x

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.	Dall'analisi tra lo stato attuale e lo stato autorizzato si evidenziano: al piano S1 la presenza di un vano scala compartimentato di collegamento ai piani superiori e dei locali di servizio come bagno, ripostiglio e vano utilizzato come piccola palestra familiare, mentre lo stato autorizzato ( Dia 05/10/06 ) prevede un unico locale senza collegamento con i piani superiori o ulteriori vani interni compartimentati; i piani terra e primo risultano salvo piccole modifiche di compartimentazione, conformi allo stato autorizzato; Il piano sottotetto al contrario risulta essere nello stato attuale costituito da un unico locale, mentre nello stato autorizzato rappresenta dei vani chiusi non accessibili per settorializzare il corpo centrale della soffitta. Anche dal un punto di vista prospettico si riscontrano difformità nelle aperture di vani porta e finestra e sistemazione esterna del terreno soprattutto al piano S1. Allo stato attuale i titoli abilitativi risultano scaduti per superamento dei termini di legge, per cui è necessario per completare i lavori, procedere alla definizione di un nuovo permesso di costruire, previa presentazione di una scia in sanatoria per le difformità interne ed esterne riscontrate e di verifica strutturale per la presenza del corpo scala al piano s1

**LOTTO 2**

destinazione catastale	f.16 p.IIa 947
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 all'esecutato xxxxxxxxxxxx
Stato di possesso	L'immobile è nelle disponibilità dell'esecutato, non risulta locato
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	<i>Destinazione urbanistica D art.48 artigianale industriale / vincolo paesaggistico di elevato valore art. 58 Nta ;</i>
Condominio: quote millesimali	x
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	x
Condominio : pendenze	x
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.	

**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.  
Porzione della p.IIa 600 identificata come sub 8, ha destinazione sede stradale (all.09)*

**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:**

all_1	Check list
all_2	Rilievo fotografico
all_3	Verifica e rilievo dello stato attuale
all_4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
all_5	Schema pubblicazione Lotti
all_6	Perizia di stima in formato privacy
all_7	Titoli autorizzativi comunali : 7/1 NULLAOSTA 1964; 7/2 PERMESSO DI COSTRUIRE 39/2004 7/3 DIA 2004 7/4 DIA 2006 7/5 C.E. SANATORIA 7/6 DELIBERA CAMBIO DI DESTINAZIONE DI ZONA 7/7 DENUNCIA EX GENIO CIVILE
all_8	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
all_9	Certificato di destinazione urbanistica
all_10	Atto di acquisto f.16 p.la 974
all_11	Tabella coefficienti

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

Fermo NOVEMBRE 2023

arch xxxxxxxxxxxxxx