

Sommario

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	2
2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
- Quesito 1)	3
- Quesito 2)	6
- Quesito 3)	6
- Quesito 4a)	6
- Quesito 4b)	7
- Quesito 4c).....	8
- Quesito 4d)	8
- Quesito 4e)	9
- Quesito 4f)	9
- Quesito 4g)	9
- Quesito 4h)	10
- Quesito 4i)	10
- Quesito 4l)	12
- Quesito 4m)	12
- Quesito 4n)	12
- Quesito 4o)	12
- Quesito 4p)	12
- Quesito 4q)	13
- Quesito 4r)	13

All' ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Fermo
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
Got delegato Dott.ssa Domizia Perrone

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°21/2015 R.G.E.

1) PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Dr. Ing. Sandro Ermini nato a Fermo (FM) il 31/08/1975 ed ivi residente in Via R.Mallio n°3 C.F. RMNSDR75M31D542U , P.IVA n°01923860447 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo col n° d'ordine A406 AVENDO RICEVUTO con provvedimento del 12/10/2021 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Fermo Dott.ssa Lucia Rocchi, relativamente al procedimento di cui all'oggetto, SI ATTENEVA scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico ACQUISIVA ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati perizia C.T.U. :

ELENCO Documentazione Acquisita e presente in Allegati Perizia

C.T.U.:

- Allegato 1: Decreto di fissazione di udienza ex art.569 C.P.C. del 12 Ottobre 2021 con nomina Esperto C.T.U. (Ing. Sandro Ermini) e quesiti del giudice;
- Allegato 2: Giuramento del C.T.U. del 21 Ottobre 2021;
- Allegato 3: Istanze di proroga di deposito dell'elaborato peritale;
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per soggetto (Sig. YYYYYYY XXXXXX, Sig. ZZZZZZ KKKKKK, Sig.a HHHHHH WWWW e QQQQQ snc di JJJJJ PPPP & C.);

- Allegato 5: Dati catastali e Documentazione fotografica);
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizio-Anagrafici
- Allegato 7: Descrizione dei lotti
- Allegato 8: Perizia versione privacy (conforme al G.U. n.47 del 25/2/2008)
- Allegato 9: Check list

2) QUESITI e ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, il C.T.U espleta i seguenti quesiti:

- **Quesito 1) In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei:**

Dalla documentazione in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento avvenuto il 18/02/2015), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Ascoli Piceno sono emerse:

- 1- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/07/1995 - Registro Particolare 3097
Registro Generale 4183
Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 6831 del 26/06/1995
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in MONTE URANO(AP)
- 2- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/1996 - Registro Particolare 2132 Registro Generale 3016
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/194 del 19/03/1996
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MONTE URANO(AP)
- 3- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/1997 - Registro Particolare 414 Registro Generale 492
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 90320 del 26/12/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in MAGLIANO DI TENNA(AP)
- 4- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/1997 - Registro Particolare 415 Registro Generale 493
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 90320 del 26/12/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in MAGLIANO DI TENNA(AP)
Analizzando la documentazione, si deduce che la trascrizione è a favore di YYYYYYY
XXXXXXX, YYYYYYY FFFFF e HHHHHH WWWW contro YYYYYYY FFFFF, HHHHHH
WWWWW e YYYYYYY XXXXXXX

- 5- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/1997 - Registro Particolare 417 Registro Generale 495
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 90320 del 26/12/1996
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in MONTEGIORGIO(AP)
- 6- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/1997 - Registro Particolare 418 Registro Generale 496
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 90320 del 26/12/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in MONTEGIORGIO(AP)
- 7- TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/1997 - Registro Particolare 419 Registro Generale 497
Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 90320 del 26/12/1996
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in MONTEGIORGIO(AP)
- 8- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2001 - Registro Particolare 45 Registro Generale 58
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 8573 del 19/12/2000
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in PORTO SAN GIORGIO(AP)
- 9- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2001 - Registro Particolare 1288 Registro Generale 1811
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/240 del 27/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in PORTO SAN GIORGIO(AP)
- 10- ISCRIZIONE A FAVORE del 05/02/2007 - Registro Particolare 317 Registro Generale 1487
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 688/2006 del 24/11/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTELPARO(AP)
SOGGETTO CREDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1085 del 08/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 11- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2009 - Registro Particolare 1605 Registro Generale 7099
Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 36547/10713 del 07/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MAGLIANO DI TENNA(AP)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
- 12- ISCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2009 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 8869
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 25/2009 del 19/06/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MAGLIANO DI TENNA(AP)

Analizzando la documentazione si deduce che l'iscrizione è a favore di QQQQQ snc di JJJJJ FFFFF & c contro BBBBB DDDDD

13- TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/2010 - Registro Particolare 1551 Registro Generale 2699

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 216/2010 del 28/01/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAGLIANO DI TENNA(AP)

Analizzando la documentazione si deduce che la trascrizione è a favore di QQQQQ snc di JJJJJ FFFFF & c contro BBBBB DDDDD

14- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/2011 - Registro Particolare 716 Registro Generale 1301

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 183/2011 del 29/01/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FERMO(AP)

Analizzando la documentazione si deduce che la trascrizione è a favore di QQQQQ snc di JJJJJ FFFFF & c contro IIIIII CCCCC

15- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2013 - Registro Particolare 2736 Registro Generale 4032

Pubblico ufficiale CASSESE GIUSEPPINA Repertorio 67/27 del 31/05/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in MONTE URANO(AP)

Analizzando la documentazione, si deduce che la trascrizione è a favore di VVVVVV AAAA, ZZZZZZ KKKKKK e ZZZZZZ GGGGG contro ZZZZZZ UUUUU

16- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2013 - Registro Particolare 2738 Registro Generale 4034

Pubblico ufficiale CASSESE GIUSEPPINA Repertorio 67/27 del 31/05/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTE URANO(AP)

17- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2013 - Registro Particolare 5795 Registro Generale 8544

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2293/2013 del 20/11/2013

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in MAGLIANO DI TENNA(AP), MONTEGIORGIO(AP), PORTO SAN GIORGIO(AP)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4747 del 27/10/2016

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 139 del 16/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 1313 del 21/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1159 del 03/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 758 del 14/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 22 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

18- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2015 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 1462

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 322 del 18/02/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTE URANO(AP)

- **Quesito 2) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).**

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico

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

Il creditore non ha depositato lo stato civile degli esecutati.

- **Quesito 4a) 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.**

LOTTO 1 - Comune di Magliano di Tenna (FM)

Foglio 7 Part. 285 Sub. 4-5-6-7-8



LOTTO 2 - Comune di Monte Urano
Foglio 3 Part.911



- **Quesito 4b) Sommara 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**
LOTTO 1

- Piano seminterrato avente una superficie coperta di circa 276,00 mq. con destinazione Garage, cantina e ripostiglio. Catastralmente vengono individuati tre subalterni: -Sub 4 composto da Garage, cantina e due ripostigli; Sub 5 composto da Ingresso, Magazzino (Tavernetta), disimpegno, camera e bagno; Sub 6 Garage, cantina, due ripostigli oltre ad un bagno.

- Piano terra avente una superficie coperta di circa 142,00 metri quadrati, catastralmente parte del sub 7 e parte del sub 8 (abitazioni) ma allo stato grezzo.

- Piano sottotetto avente una superficie coperta di circa 134,00 metri quadrati commerciali catastalmente parte del sub 7 e parte del sub 8 (soffitta) ma allo stato grezzo e non ancora collegati.

(per Sub 4-5-6 sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità dell'IVA in quanto sono trascorsi i 5 anni dall'ultimazione; i Sub 7-8 sono allo stato grezzo)

LOTTO 2

- Piano seminterrato avente una superficie coperta di circa 164,00 mq. e un volume di progetto di mc. 306,47, in corso di costruzione con destinazione Garage, cantina e ripostiglio.

- Piano terra avente una superficie coperta di circa 164,00 metri quadrati e un volume di progetto di mc. 490,92 oltre a mq. 39,00 tra balconi, portico e lastrico solare, in corso di costruzione.

- Piano sottotetto avente una superficie coperta di circa 89,00 metri quadrati e un volume di progetto di mc. 288,02, oltre a balconi per 26 mq. in corso di costruzione con destinazione Soffitta.

(l'immobile è in fase di costruzione)

- **Quesito 4c) 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.**

Tutti gli immobili sono stati costruiti dopo il 2 Settembre 1967

- **Quesito 4d) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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.**

LOTTO 1

- Condono 105 L 47/1985

- Pratica Edilizia 60/89 del 24/11/1989

- Condono 4 del 10/12/2004

(il Piano Terra ed Piano Sottotetto non sono stati ultimati – sono allo stato grezzo)

LOTTO 2

- Pratica Edilizia 28/95 del 20/06/1995

- Pratica Edilizia 115/98 del 25/09/1998

- Pratica Edilizia 118/2000 del 19/07/2000

- Pratica Edilizia 102/2003 del 17/12/2003

(l'edificio allo stato grezzo)

- **Quesito 4e) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

La stima non interessa terreni

- **Quesito 4f) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

LOTTO 1

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
<input type="radio"/>	F	Nuda proprietà per 1/1	MAGLIANO DI TENNA(AP) CONTRADA MORELLE Piano S1	7	285	4	Cat.C/6	02	71 m ²	Euro: 117,34
<input type="radio"/>	F	Nuda proprietà per 1/1	MAGLIANO DI TENNA(AP) CONTRADA MORELLE Piano S1	7	285	5	Cat.C/2	02	73 m ²	Euro: 79,17
<input type="radio"/>	F	Nuda proprietà per 1/1	MAGLIANO DI TENNA(AP) CONTRADA MORELLE Piano S1	7	285	6	Cat.C/6	02	95 m ²	Euro: 157,00
<input type="radio"/>	F	Nuda proprietà per 1/1	MAGLIANO DI TENNA(AP) CONTRADA MORELLE Piano T-1	7	285	7	Cat.A/2	03	3.5 vani	Euro: 155,45
<input type="radio"/>	F	Nuda proprietà per 1/1	MAGLIANO DI TENNA(AP) CONTRADA MORELLE Piano T-1	7	285	8	Cat.A/2	03	3.5 vani	Euro: 155,45

LOTTO 2

	Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
<input checked="" type="radio"/>	F	Nuda proprietà per 1/1	MONTE URANO(AP) VIA S. MARIA APPARENTE n. SNC Piano S1-T - 1-2	3	911		Cat.F/3			Euro:

- **Quesito 4g) 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 con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi.**

LOTTO 1

Foglio 7 Part. 285 Part 4 – Intestatari: YYYYYYY XXXXXXX (proprietà 1/1), YYYYYYY FFFFF (usufrutto 2/3 - deceduto) e HHHHHH WWWW (usufrutto 1/3)

Foglio 7 Part. 285 Part 5 – Intestatari: YYYYYYY XXXXXXX (proprietà 1/1), YYYYYYY FFFFF (usufrutto 2/3 - deceduto) e HHHHHH WWWW (usufrutto 1/3)

Foglio 7 Part. 285 Part 6 – Intestatari: YYYYYYY XXXXXXX (proprietà 1/1), YYYYYYY FFFFF (usufrutto 2/3 - deceduto) e HHHHHH WWWW (usufrutto 1/3)

Foglio 7 Part. 285 Part 7 – Intestatari: YYYYYYY XXXXXXX (proprietà 1/1), YYYYYYY FFFFF (usufrutto 2/3 - deceduto) e HHHHHH WWWW (usufrutto 1/3)

Foglio 7 Part. 285 Part 8 – Intestatari: YYYYYYY XXXXXXX (proprietà 1/1), YYYYYYY FFFFF (usufrutto 2/3 - deceduto) e HHHHHH WWWW (usufrutto 1/3)

Dagli Atti comunali è emerso che la Sig.a HHHHHH WWWW è deceduta il 19/06/2016, pertanto il LOTTO 1 è in piena proprietà del Sig. YYYYYY.

LOTTO 2

Foglio 3 Part. 911 – Intestatari: ZZZZZZ UUUUU (usufrutto) e ZZZZZZ KKKKKK (nuda proprietà)

Dagli Atti comunali è emerso che la Sig. ZZZZZZ UUUUU è deceduto il 23/07/1995, pertanto il LOTTO 2 è in piena proprietà del Sig. ZZZZZZ KKKKKK.

Entrambe le proprietà necessitano di una REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.

- **Quesito 4h) 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.**

LOTTO 1 – Donazione con Trascrizione del 24/01/1997 - Registro Particolare 415 Registro Generale 493

LOTTO 2 – Donazione con Trascrizione del 11/07/1995 – Registro Particolare 3097 Registro Generale 4183

- **Quesito 4i) Determinare il valore degli immobili pignorati.**

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e meticolose indagini presso operatori economici in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti quegli elementi che possono influire sulle valutazioni effettuate. In particolare sono stati considerati: le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti.

E' stata esaminata la presente situazione di mercato, rilevando numerosi prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari similari per natura e condizioni, nonché tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, caratterizzanti le vendite stesse. Inoltre, è stata presa in considerazione la quotazione dell'Agenzia del Territorio e del FIAIP (Federazione Italiana Agenti immobiliari)

LOTTO 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MAGLIANO DI TENNA

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	740
Abitazioni civili	Ottimo	950	1150
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	810	990
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	630
Autorimesse	NORMALE	285	380
Ville e Villini	Ottimo	950	1150
Ville e Villini	NORMALE	500	740

LOTTO 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTE URANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	940
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1200
Autorimesse	NORMALE	360	510
Box	NORMALE	470	630
Posti auto coperti	NORMALE	330	440
Posti auto scoperti	NORMALE	230	320
Ville e Villini	NORMALE	800	1100
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400

Il valore dei balconi e porticati sarà determinato con un valore al 35% di quello stimato al mq; mentre il valore dei garage sarà determinato al 50% di quello stimato al mq.

Il costo a mq è stato ragguagliato in % allo stato di finitura degli immobili.

Al valore del LOTTO 1 sarà decurtato il costo per la sanatoria dovuta ad alcune difformità riscontrate sui prospetti e sul calcolo delle volumetrie (sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 comma 4), per un importo pari ad € 4.500,00.

Ad entrambi i LOTTI sarà decurtato il costo per la variazione catastale.

Il valore dei vari immobili è pari:

Immobile	Destinazione d'uso	Sup.	%	Costo al mq	Totale parziale
LOTTO 1					
Foglio 7 Part 285 Sub 4	Autorimessa	87	100	350,00	28.275,00
Foglio 7 Part 285 Sub 5	Magazzino	83	100	350,00	29.050,00
Foglio 7 Part 285 Sub 6	Autorimessa	106	100	350,00	34.450,00
Foglio 7 Part 285 Sub 7	Appartamento	71	35	650,00	16.152,50

	Soffitta	67	35	650,00	15.242,50
Foglio 7 Part 285 Sub 8	Appartamento	71	35	650,00	16.152,50
	Soffitta	67	35	650,00	15.242,50
A detrarre costi forfettari sanatoria					-4.5000,00
A detrarre variazione catastale					-65,00
				Tot.parziale	150.000,00
LOTTO 2					
Foglio 3 Part 911	Garage	164	40	500,00	32.800,00
	Appartamento	164	40	1.000,00	65.600,00
	Soffitta	89	40	1.000,00	35.600,00
	Balconi + Porticati (x 0,35)	51	40	350,00	7.140,00
A detrarre variazione catastale					-65,00
				Tot.parziale	141.075,00
				TOTALE	295.705,00

- **Quesito 4l) 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 – Composto dagli immobili nel Comune di Magliano di Tenna identificati al NCEU al Foglio 7 Particella 285 Sub 4-5-6-7-8 con un valore di € 150.000,00

LOTTO 2 – Composto dall’immobile nel Comune di Monte Urano identificato al NCEU al Foglio 3 Particella 911 con un valore di € 141.000,00

- **Quesito 4m) 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.**

Entrambi i lotti risultano non occupati

- **Quesito 4n) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Gli immobili non sono oggetto di procedura espropriativa

- **Quesito 4o) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Vedi allegato 5

- **Quesito 4p) 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.**

Vedi allegato 7

- **Quesito 4q) 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).**
- Vedi allegato 8

- **Quesito 4r) Allegare altresì la check list.**