

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.157-2022 di R.G.

Promossa da: **ALGOS SPV S.R.L.** - Contro. [REDACTED]

Giudice: Dott. **PANNAGGI ENRICO**

ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI - LOTTO UNICO - *integrazione descrizione dei beni*

QUESITO 1) - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Il bene da sottoporre a stima è costituito da **due abitazioni, ognuna con ingresso indipendente, poste all'interno di una palazzina quadrifamiliare oltre alla quota di 1/2 su garage comune avente, quest'ultimo, accesso indipendente dal fabbricato residenziale.**

I beni oggetto di stima occupano la metà dell'intero fabbricato nella parte ovest dello stesso

Il tutto sito nel comune di Apiro (MC), in località Pian dell'Elmo, via Faggeta n. 25-27 e, più precisamente:

1 – Il fabbricato, nella sua interezza, è stato edificato nel 1963, è suddiviso in due parti ben distinte, e separate tra loro, con la porzione oggetto di stima avente uno sviluppo verticale su due piani oltre sottotetto.

La struttura portante è in muratura, solai in latero-cemento, copertura a doppia falda con il colmo ricadente nel muro centrale di confine, pareti esterne intonacate e tinteggiate ad eccezione di una porzione della parete sud-ovest rifinita a pietra, infissi in legno ed alluminio con oscuramento dato da sportelloni in legno.

L'intero lotto risulta delimitato da recinzione in metallo e muretto di base.

La porzione di fabbricato oggetto di stima, originariamente concepito con unica abitazione, si presenta oggi con:

- una abitazione al piano terra, realizzata con sanatoria edilizia, composta da ingresso-soggiorno, cucina, due camere e bagno.

Pavimenti in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno verniciato ed infissi in alluminio.

Bagno con pavimento e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina e rubinetti in acciaio.

Le pareti a sud-ovest ed a sud-est del piano terra, sono parzialmente interrate fino al parapetto delle finestre con evidenti ed estesi segni di umidità di risalita.

- una abitazione al piano primo composta da ingresso-soggiorno, cucina, due camere e bagno e da una botola di accesso al piano sottotetto che occupa tutto il piano ad eccezione del locale ingresso-soggiorno..

Pavimenti in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno verniciato ed infissi in legno.

Bagno con pavimento e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina e rubinetti in acciaio nord, tre lati liberi ed un solo lato in aderenza.

La soffitta è, attualmente, allo stato grezzo senza alcuna rifinitura e vi si accede da una botola dotata di scala retrattile.

L'abitazione, allo stato attuale, presenta evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla copertura, infiltrazioni che sono molto evidenti anche esternamente sulla parete sud-ovest.

Nel complesso l'intero immobile necessita di adeguata manutenzione sia internamente che sulle pareti esterne e sulla copertura.

L'area libera del fabbricato è, attualmente, descritta catastalmente con il sub. 6 (B.C.N.C.) è in comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato. (come da elaborato planimetrico)

- porzione di garage (quota di 1/2 indivisa) al piano seminterrato composto da unico vano, con copertura accessibile, calpestabile ed agibile e con rampa di accesso carrabile comunicante direttamente con la via pubblica .

Il garage è posto in aderenza nella parte sud-est del fabbricato residenziale, è di modeste dimensione ed – al momento – è in mediocri condizioni di manutenzione, la copertura è piana, rifinita con piastrelle e ringhiera in ferro di protezione.

Porta carrabile in legno a due ante e cancello posto all'ingresso della rampa in legno e ferro con unica anta

I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI SONO I SEGUENTI

DATI CATASTALI – BENE IN APIRO (MC) – LOC. PIAN DELL'ELMO – VIA FAGGETA N. 25-27

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, Comune di Apiro (MC), loc. Pian dell'Elmo, via "Faggeta n. 25-27" come appresso descritto:

CATASTO FABBRICATI Comune di	APIRO (MC) – Strada pian dell'Elmo
Ditta - Proprietà	

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	60	31	1	A/3	3	PT	5,0 vani	70,0 mq.	258,23
	60	31	4	A/3	3	P1	5,0 vani	73,0 mq.	258,23

CATASTO FABBRICATI Comune di	APIRO (MC) – Strada pian dell'Elmo
Ditta - Proprietà	

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	60	31	5	C/6	7	PS1	28,0 mq.	36,0 mq.	19,37

Tanto si doveva per una più ampia descrizione dei beni oggetto di stima.

Macerata li, 13 Dicembre 2024



Il C.T.U. nominato
Geom. **ADRIANO CARASSAI**