

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Giorgia Cecchini** dell'On.le Tribunale di Fermo.
Procedimento: Esecuzione Immobiliare n. 168/2015 R.G.E.; Creditore Procedente:
Debitore Esecutato:

Il sottoscritto Ing. Marco Marzoni, residente in Fermo (FM), via Anfiteatro Antico n.6 e studio in Fermo (FM), via Giuseppe Speranza n. 49, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo e iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A350, è stato nominato Perito in data 8 novembre 2021 nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e rispondere ai sottostanti quesiti. I sopralluoghi sugli immobili sono avvenuti in data 03/02/2022, 13/04/2022, alla presenza della

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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 depositato in cancelleria entro il termine assegnato.

1) 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.

Ai fini della vendita all'incanto degli immobili oggetto di stima, descritti nei paragrafi seguenti della presente relazione peritale, è opportuno considerare se questi possano essere alienati in uno o più lotti. Per poter rispondere è indispensabile esaminare le condizioni particolari in cui si trovano gli stessi. Tenuto conto delle loro caratteristiche organiche, della loro consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi; lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita degli stessi nei seguenti sette lotti, ciascuno dei quali comprende una o più unità immobiliari.

LOTTO 1

Proprietà

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6 particella 194 sub 3 di proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 2,5; indirizzo Piazza G. Marconi n.10; confina a nord ed est con proprietà, ovest con sub 14 , sud con particella 195.

LOTTO 2

Proprietà

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6 particella 194 sub 6 di proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano primo e soffitta** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5; indirizzo Piazza G. Marconi n.10; confina a nord con Piazza G. Marconi e sub 7, ovest con sub 7, est con proprietà, sud con particella 195.

LOTTO 3

Proprietà

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6 particella 194 sub 7 di proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al primo e soffitta** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 7, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5;



indirizzo Piazza G. Marconi n.10; confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 6, ovest con proprietà, sud con particella 195.

LOTTO 4

Proprietà

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6 particella 194 sub 14 di proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Negoziò al piano terra** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 14, cat. C/1, classe 1, consistenza 71 mq; indirizzo Piazza G. Marconi n.11-12; confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 3, ovest con proprietà, sud con particella 195.

LOTTO 5

Proprietà

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6 particella 601 sub 1 di proprietà del, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Laboratorio al piano seminterrato** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 601 sub 1, cat. C/3, classe 1, consistenza 117 mq; indirizzo Via Cesare Battisti n.28; confina a nord ovest e sud con corte comune, ad est con Via Cesare Battisti.

LOTTO 6

Proprietà

Fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 11 particella 95 sub 2-3-4 di proprietà del signor, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Laboratorio al piano terra e primo** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 11 particella 95 sub 3, cat. C/3, classe 2, consistenza 865 mq; indirizzo Via E. Fermi n.13-15; confina a nord con Via E. Fermi ad ovest con le particelle 87-97-283, a sud con particella 278 e ad est con le particelle 113-126-143.

- **Magazzini/locali di deposito in corso di costruzione al piano secondo e terzo** riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 11 particella 95 sub 2-4 tra di loro graffate, cat. F/3; indirizzo Via E. Fermi; confina ad ovest con le particelle 87-97-283, a sud con particella 278 e ad est con le particelle 113-126-143.

LOTTO 7

Proprietà

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al catasto fabbricati Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6 particella 104 sub 6 di proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano secondo** sito in un fabbricato in centro storico contiguo su due lati ad altri fabbricati, riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 104 sub 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani; indirizzo Via Garibaldi n.28 (catastalmente n.30); confina a sud con Via Garibaldi, a nord con Via Roma, ad est con particella 105, ad ovest con particella 102.

2) 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.

LOTTO 1

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.10, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:



- **Appartamento al piano terra** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 3.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico. L'immobile confina a nord ed est con proprietà, ovest con sub 14 , sud con particella 195.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Appartamento di civile abitazione al piano terra, foglio di mappa 6, particella 194, sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 2,5.

Confina a nord ed est con proprietà, ovest con sub 14 , sud con particella 195.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda di mq 72.

L'accesso avviene al piano terra del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, camera, due ripostigli, bagno.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nel bagno dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono in marmettoni ad esclusione del bagno dove sono in ceramica. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburate, il portoncino d'ingresso risulta in legno, le finestre sono in legno vetro singolo e persiane in legno. L'appartamento si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione e presenta localmente lesioni strutturali.

LOTTO 2

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.10, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano primo e soffitta** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 6.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico. L'immobile confina a nord con Piazza G. Marconi e sub 7, ovest con sub 7, est con proprietà, sud con particella 195.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOFFITTA

Appartamento di civile abitazione al piano terra, foglio di mappa 6, particella 194, sub 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5.

Confina a nord con Piazza G. Marconi e sub 7, ovest con sub 7, est con proprietà, sud con particella 195.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e soffitta, si sviluppa su una superficie lorda di mq 102.

L'accesso avviene al piano primo del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, bagno. L'accesso alla soffitta avviene da un ingresso comune presente nel pianerottolo comune al piano primo attraverso scala interna, la soffitta è internamente priva di finiture, all'intradosso del solaio di copertura si riscontrano diffuse situazioni di degrado sia dei travicelli in legno che delle pannelle di laterizio di cui risulta costituita la copertura.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nel bagno e nell'angolo cottura della cucina dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono in marmettoni ad esclusione del bagno dove sono in ceramica. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburate ed in legno con vetrate, il portoncino d'ingresso risulta in legno, le finestre sono in legno vetro singolo e persiane in legno. L'appartamento si trova generalmente in mediocre stato di manutenzione e conservazione e localmente in scarso stato per la presenza di locali tracce di infiltrazioni provenienti dal sottotetto, scarso lo stato di conservazione della soffitta.

LOTTO 3

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.10, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano primo e soffitta** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 7.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900.



L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato, con balconi sul lato nord, necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico. L'immobile confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 6, ovest con proprietà, sud con particella 195.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SOFFITTA

Appartamento di civile abitazione al piano terra, foglio di mappa 6, particella 194, sub 7, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5,5.

Confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 6, ovest con proprietà, sud con particella 195.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e soffitta, si sviluppa su una superficie lorda di mq 92 con balconi.

L'accesso avviene al piano primo del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, ripostiglio, bagno. L'accesso alla soffitta avviene da un ingresso comune presente nel pianerottolo comune al piano primo attraverso scala interna, la soffitta è internamente priva di finiture, all'intradosso del solaio di copertura si riscontrano diffuse situazioni di degrado sia dei travicelli in legno che delle pannelle di laterizio di cui risulta costituita la copertura.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nel bagno e in cucina dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono in marmettoni ad esclusione del bagno dove sono in ceramica. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburate ed in legno con vetrate, il portoncino d'ingresso risulta in legno, le finestre sono in legno vetro singolo e persiane in legno. L'appartamento si trova generalmente in scarso stato di manutenzione e conservazione e localmente in pessimo stato per la presenza locale di crolli dell'intonaco all'intradosso del solaio del sottotetto in corrispondenza dei locali bagno e disimpegno, si rilevano inoltre locali tracce di infiltrazioni provenienti dal sottotetto, scarso lo stato di conservazione della soffitta.

LOTTO 4

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.11-12, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Negoziò al piano terra** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 14.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.11-12, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data memorabile, presumibilmente nei primi anni del '900.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato, con balconi sul lato nord, necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico. L'immobile confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 3, ovest con proprietà, sud con particella 195.

DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE



NEGOZIO AL PIANO TERRA

Negoziato al piano terra, foglio di mappa 6, particella 194, sub 14, cat. C/1, classe 1, consistenza 71 mq. Confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 3, ovest con proprietà, sud con particella 195.

L'unità immobiliare è costituita da un negozio posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda di mq 88.

L'ingresso è autonomo e avviene al piano terra da Piazza G. Marconi, internamente l'immobile risulta suddiviso in due locali distinti, bagno, antibagno e ripostiglio.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ma una manutenzione ordinaria di intonaci e tinteggiature.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nel bagno e nell'antibagno dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono in marmettoni ad esclusione del bagno dove sono in ceramica. Sono presenti impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con climatizzatore elettrico. Le porte interne sono in legno di recente fattura, porta d'ingresso in vetro e telaio in alluminio e chiusura esterna con serranda metallica, le finestre sono in legno con scuri in legno e vetro singolo, persiane in legno. L'immobile si trova generalmente in buono stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO 5

Porzione di fabbricato ubicato in Via Cesare Battisti n.28, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Laboratorio al piano seminterrato** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 601 sub 1.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in Via Cesare Battisti n.28, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 601, destinata a zona "B1" Tessuto prevalentemente residenziale di completamento.

La zona è in prossimità del centro storico, esternamente all'anello del centro antico del comune capoluogo, con accesso dalla strada comunale Via Cesare Battisti, secondaria dalla principale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con due ingressi, uno al piano terra sul lato sud per l'accesso al vano scala comune che raggiunge tutti gli immobili eccettuato il presente, l'altro autonomo e di accesso all'immobile in oggetto al piano seminterrato e presente sul lato est della corte comune.

Il fabbricato presenta struttura a telaio in c.a., solai in laterocemento, copertura a padiglione con manto di tegole. Risulta edificato nei primi anni '80.

L'edificio non risulta antisismico tuttavia non presenta lesioni di carattere strutturale a seguito dei recenti eventi sismici (2016), esternamente risulta solo parzialmente (lato est) con mattone faccia a vista, in tutti gli altri lati intonacato al civile e tinteggiato, con balconi sul lato est, non necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo medio per le costruzioni dell'epoca. L'immobile confina nord ovest e sud con corte comune, ad est con Via Cesare Battisti.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

LABORATORIO AL PIANO SEMINTERRATO

Laboratorio al piano seminterrato, foglio di mappa 6, particella 601, sub 1, cat. C/3, classe 1, consistenza 117 mq.

Confina a nord, ovest e sud con corte comune, ad est con Via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare è costituita da un laboratorio posto al piano seminterrato, si sviluppa su una superficie lorda di mq 128.

L'ingresso è autonomo e avviene al piano seminterrato da Via Cesare Battisti, internamente l'immobile risulta suddiviso in locale laboratorio, bagno e ripostiglio.



La costruzione risale presumibilmente intorno al 1925, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ma una manutenzione ordinaria di intonaci e tinteggiature.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel bagno non sono presenti rivestimenti in ceramica, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti. Sono presenti impianto idrico ed elettrico ma non quello di riscaldamento. Le porte interne sono in legno tamburate, porta d'ingresso in vetro e alluminio compresa all'interno di una vetrata, telaio in ferro e vetro singolo per le finestre e chiusura esterna con serranda metallica all'ingresso, sulle finestre sono presenti grate in ferro antintrusione. L'immobile si trova generalmente in buono stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO 6

Porzione di fabbricato ubicato in Via E. Fermi n.11-13-15, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Laboratorio al piano terra e prima** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 11 particella 95 sub 3;
- **Magazzini/locali di deposito in corso di costruzione al piano secondo e terzo** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 11 particella 95 sub 2-4.

UBICAZIONE ZONA

Le unità immobiliari si trovano al piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato artigianale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in Via E. Fermi n.11-13-15, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 11 particella 95, destinata a zona "B1" Tessuto prevalentemente residenziale di completamento.

La zona è nella prima periferia del comune capoluogo, con accesso dalla strada comunale Via E. Fermi, che si dirama Strada Provinciale n.44, non sono presenti servizi pubblici, la viabilità è adeguata alla periferia di un piccolo comune.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile in cui le unità immobiliari risultano comprese è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra, dei quali il secondo e terzo piano e la scala che li raggiunge in costruzione, con due ingressi, uno al piano terra sul lato nord per l'accesso al vano scala che raggiunge tutti gli immobili, l'altro sul lato sud che costituisce un secondo ingresso al laboratorio.

Il fabbricato presenta struttura a telaio in c.a., solai in laterocemento e lastrico solare in c.a.p., copertura a padiglione senza manto di copertura e con guaina impermeabilizzante in avanzato stato di degrado. Risulta edificato alla fine degli anni '70.

L'edificio non risulta antisismico tuttavia non presenta lesioni di carattere strutturale a seguito dei recenti eventi sismici (2016), esternamente risulta rivestito in laterizio tranne in corrispondenza delle fasce del telaio strutturale portante che risultano intonacate ma non tinteggiate, il porticato presente sulla parte sud risulta parzialmente in muratura intonacata ma non tinteggiata e parzialmente tamponata con pannelli prefabbricati tipo sandwich in pvc, come anche la copertura di quest'ultimo; sono presenti due balconi sul lato nord di cui uno chiuso con vetrate. Il fabbricato necessita di intervento di risanamento igienico al piano terra e primo poiché è presente una ingente quantità di escrementi, necessita inoltre di manutenzione straordinaria per il completamento del piano secondo e terzo in fase di costruzione. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo medio per le costruzioni dell'epoca. Gli immobili confinano a nord con Via E. Fermi ad ovest con le particelle 87-97-283, a sud con particella 278 e ad est con le particelle 113-126-143.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

LABORATORIO AL PIANO TERRA E PRIMO

Laboratorio al piano terra e primo, foglio di mappa 11, particella 95, sub 3, cat. C/3, classe 2, consistenza 865 mq.

Confina a nord con Via E. Fermi ad ovest con le particelle 87-97-283, a sud con particella 278 e ad est con le particelle 113-126-143.

L'unità immobiliare è costituita da un magazzino al piano terra con annesse due centrali enel ed una termica, tra quest'ultime risulta presente una cucina, vi sono inoltre due vani scala per l'accesso ai piani superiori ove sono presenti un ampio laboratorio con portico esterno sul lato sud e due locali rispettivamente ufficio e sala di attesa con due bagni accessibili tramite antibagno, tutti questi ambienti si sviluppano su una superficie lorda di mq 865.



Sono presenti vari ingressi tutti dalla corte privata presente su tutto il perimetro, al piano terra tre per accedere al locale magazzino, uno per accedere al vano scala oltre a ingressi autonomi per le centrali enel e termica, mentre al piano terra sono presenti tre ingressi per il locale laboratorio ed un quarto presente sul porticato a sud.

La costruzione risale alla fine degli anni '70, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ne manutenzione ordinaria ma realizzata nel tempo una cucina tra una centrale enel e quella termica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nei bagni sono presenti rivestimenti in ceramica, i pavimenti sono in battuto di cemento industriale nel locale magazzino e laboratorio, in piastrelle di ceramica in tutti gli altri ambienti. Sono presenti impianto idrico ed elettrico e di riscaldamento. Le porte interne sono in legno tamburate, porte esterne d'ingresso in vetro e alluminio e serrande scorrevoli in ferro e vetrate per i locali magazzino e laboratorio, esternamente presente sul lato nord una recinzione metallica con cancello metallico scorrevole meccanizzato, sulle finestre dei prospetti sud ed est presenti serrandine in pvc. L'immobile si trova generalmente in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sul soffitto del locale laboratorio sono presenti varie zone con tracce pregresse di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare che presenta impermeabilizzazione in avanzato stato di degrado, infine si necessita in quasi tutti gli ambienti di pulizia e igienizzazione degli ambienti per la cospicua presenza di escrementi.

MAGAZZINI/LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO SECONDO E TERZO

Magazzino e locali di deposito al piano secondo e terzo, foglio di mappa 11, particella 95, sub 2-4 (tra loro graffate), cat. F/3.

Confina a nord con Via E. Fermi ad ovest con le particelle 87-97-283, a sud con particella 278 e ad est con le particelle 113-126-143.

L'unità immobiliare è costituita da locali in corso di costruzione al piano secondo e terzo, si sviluppa su una superficie lorda di ciascun piano pari a circa mq 150.

L'ingresso a ciascun piano è presente dal vano scala, anch'esso in fase di costruzione e attualmente costituito da rampe in c.a. prive di finiture e gradini, che dal piano terra raggiunge il terzo piano, internamente l'immobile risulta privo di tramezzature, di finiture e di impianti di vario genere, risulta completamente al grezzo.

La costruzione risale alla fine degli anni '70, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ma una manutenzione ordinaria di intonaci e tinteggiature.

L'immobile si trova generalmente in scarso stato di manutenzione e conservazione, sono presenti localmente tracce pregresse di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura, oltre ad un cospicuo distacco di intonaco e materiale cementizio per sfondellamento all'intradosso del solaio di copertura lungo lo sporto di gronda.

LOTTO 7

Porzione di fabbricato ubicato in Via Garibaldi n.28, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano secondo** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 104 sub 6.

UBICAZIONE ZONA

L'unità immobiliare si trova al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in Via Garibaldi n.28, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 104, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada secondaria Via Garibaldi che dalla comunale Via Roma raggiunge la principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra, ha un ingresso comune su Via Garibaldi che da accesso al vano scala di collegamento ai vari piani.

Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni faccia a vista eccettuata la superfetazione esterna sul lato nord con pareti intonacate ma non tinteggiate, solai di piano in legno e all'intradosso volte in camorcanna, solaio di copertura in legno a due falde e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900.



- Appartamento al piano terra, foglio 6 particella 194 sub 3 (LOTTO 1);
- Appartamento al piano primo e soffitta, foglio 6 particella 194 sub 6 (LOTTO 2);
- Appartamento al piano primo e soffitta, foglio 6 particella 194 sub 7 (LOTTO 3);
- Negozio al piano terra, foglio 6 particella 194 sub 14 (LOTTO 4).

Fabbricato realizzato presumibilmente nei primi anni del '900, del quale si sono accertate le seguenti pratiche edilizie.

Autorizzazione edilizia n.26 prot. n.1594 del 01/08/1961 per "Sistemazione del fabbricato", S.C.I.A. n.1 prot. n. 273 del 13/01/2012 per "Accorpamento di due locali commerciali adiacenti e diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento attività commerciale esistente".

Agibilità di cui alla S.C.I.A. prot. n.1591 del 10/04/2019 per interventi di messa in sicurezza della trave di copertura e riprostino della porzione di tetto crollata, con pratica depositata presso il genio Civile di Fermo con prot. n.0523683 del 30/04/2019.

LOTTO 5

Porzione di fabbricato ubicato in Via Cesare Battisti n.28, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Laboratorio al piano seminterrato, foglio 6 particella 601 sub 1.

Fabbricato realizzato presumibilmente intorno al 1925, del quale non sono state fornite pratiche edilizie.

LOTTO 6

Porzione di fabbricato ubicato in Via E. Fermi n.11-13-15, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Laboratorio al piano terra e primo, foglio 11 particella 95 sub 3;
- Magazzini/locali di deposito in corso di costruzione al piano secondo e terzo, foglio 11 particella 95 sub 2-4 tra loro graffate.

Fabbricato realizzato alla fine degli anni '70, del quale si sono accertate le seguenti pratiche edilizie.

Licenza di costruzione n.1533 del 21/11/1978 e successiva agibilità del 30/10/1980.

Concessione edilizia n.4053, pratica edilizia n.50/1977 prot. n.1201 e successiva variante alla Concessione n.3057 del 16/04/1986 per "Costruzione di muri di sostegno e recinzione del lotto", approvata il 06/04/1987.

Autorizzazione regione Marche Serv. Opere Pubbliche pratica n.11285, prot. 8598/10479 e Concessione Edilizia n.3057, pratica edilizia n.50/1977 prot. n.1331 del 16/04/1986, per "Ampliamento laboratorio e costruzione di un muro di sostegno".

Concessione Edilizia prot. n.1533 del 21/11/1979 per "Variante alla costruzione della casa di civile abitazione con annesso laboratorio artigianale".

Concessione Edilizia prot. n.2385 del 12/01/1978 per "Variante al progetto per la costruzione della casa di civile abitazione con annesso laboratorio artigianale".

Concessione Edilizia prot. n.1718 del 25/08/1977 per "Varianti prospettiche alla casa di civile abitazione".

Concessione Edilizia prot. n.580 del 06/06/1977 per "Costruzione di una casa di civile abitazione con annesso laboratorio artigianale".

LOTTO 7

Porzione di fabbricato ubicato in Via Garibaldi n.28 (catastalmente n.30), Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Appartamento al piano secondo, foglio 6 particella 104 sub 6.

Fabbricato realizzato presumibilmente nei primi anni del '900, del quale si sono accertate le seguenti pratiche edilizie.

D.I.A. n.5/2010 prot. 1969 del 31/03/2010 – P.E. n.1/2010 per "Manutenzione di facciate esterne e manutenzione del tetto".

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

Le destinazioni urbanistiche delle aree dove ricadono i fabbricati di cui alla presente relazione, tutti compresi nel Comune di Torre San Patrizio, risultano come segue.

LOTTO 1-2-3-4 - Zona "A" Centro antico.

LOTTO 5 - Zona "B1" Tessuto prevalentemente residenziale di completamento.



LOTTO 6 - Zona "B1" Tessuto prevalentemente residenziale di completamento.

LOTTO 7 - Zona "A" Centro antico.

6) 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.

I dati degli immobili risultanti allo stato dei luoghi, dall'atto di pignoramento, dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza corrispondono a quelli scaturiti dalla documentazione reperita presso i vari enti competenti (Agenzia del Territorio – Ufficio Prov.le di Ascoli Piceno, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune di Torre San Patrizio, certificato notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari) e risultano come indicati nel precedente quesito n.1 fatta eccezione per l'immobile di cui al LOTTO 7 che, nel pignoramento (nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo di una procedura di Espropriazione immobiliare) è identificato catastalmente al Foglio 11 (erroneamente) anziché al Foglio 6 (corretto) ciò presumibilmente per un mero refuso poiché tutti i riferimenti planimetrici ed edilizi indicano palesemente l'appartenenza del suddetto immobile all'area di cui al Foglio catastale n.6.

Gli stralci dei fogli delle mappe catastali, le visure e le planimetrie catastali risultanti dagli immobili oggetto di perizia sono allegati alla presente.

7) 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto della notifica del pignoramento (Nota di trascrizione: Registro generale n.6024, Registro particolare n.4383, Repertorio 2121/2015 del 03/09/2015) parte eseguita era intestataria degli immobili (non risultano comproprietari oltre all'esecutato).

8) 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.

I suddetti beni immobili sono risultati di proprietà esclusiva dell'esecutato defunto Sig., dall'ispezione ipotecaria aggiornata a nome dell'esecutato nel ventennio risultano sinteticamente le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/1986 - Registro Particolare 5029 Registro Generale 6972
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/09/1995 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 5137
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 13/174 del 18/05/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/09/1998 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 5696
Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 2816 del 11/09/1998



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/09/1999 - Registro Particolare 4213 Registro Generale 6472

Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 122893/13208 del 09/08/1999

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2002 - Registro Particolare 4549 Registro Generale 6667

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 163352/18895 del 28/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/05/2003 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 4514

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 51/2003 del 24/04/2003

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in GROTTAZZOLINA(AP), MONTE GIBERTO(AP)

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/2004 - Registro Particolare 6497 Registro Generale 10735

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 192331 del 02/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2013 - Registro Particolare 666 Registro Generale 4527

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 35189/13226 del 19/06/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2014 - Registro Particolare 870 Registro Generale 6026

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 894/2014 del 06/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2015 - Registro Particolare 9 Registro Generale 73

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1135 del 28/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2015 - Registro Particolare 4383 Registro Generale 6024

Pubblico ufficiale UNEP DI FERMO Repertorio 2121/2015 del 03/09/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2019 - Registro Particolare 714 Registro Generale 4696

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1409/819 del 17/06/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

A seguito di accertamenti non si è riscontrata la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione né l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

9) 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;

Gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (secondo semestre 2022), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti:

LOTTO 1

- Appartamento al piano terra (foglio 6 particella 194 sub 3) 570,00 €/mq
In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):
- Appartamento al piano terra 72 mq x 570,00 €/mq = € 41.040,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a **€ 41.000,00 (diconsi euro quarantunomila virgola zero).**

LOTTO 2

- Appartamento al piano primo e soffitta (foglio 6 particella 194 sub 6) 510,00 €/mq
In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):
- Appartamento al piano primo e soffitta 102 mq x 510,00 €/mq = € 52.020,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a **€ 52.000,00 (diconsi euro cinquantaduemila virgola zero).**

LOTTO 3

- Appartamento al piano primo e soffitta (foglio 6 particella 194 sub 7) 495,00 €/mq
In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):
- Appartamento al piano primo e soffitta 92 mq x 495,00 €/mq = € 45.540,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a **€ 45.500,00 (diconsi euro quarantacinquemilacinquecento virgola zero).**

LOTTO 4

- Negozio al piano terra (foglio 6 particella 194 sub 14) 850,00 €/mq
In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):
- Negozio al piano terra 88 mq x 850,00 €/mq = € 74.800,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a **€ 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila virgola zero).**



LOTTO 5

- Laboratorio al piano seminterrato (foglio 6 particella 601 sub 1) 460,00 €/mq
In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):
- Laboratorio al piano seminterrato 128 mq x 460,00 €/mq = € 58.880,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila virgola zero).

LOTTO 6

- Laboratorio al piano terra e primo (foglio 11 particella 95 sub 3) 420,00 €/mq
- Magazzini/locali di deposito in corso di costruzione al piano secondo e terzo (foglio 11 particella 95 sub 2-4)
..... 370,00 €/mq

In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):

- Laboratorio al piano terra e primo 803 mq x 410,00 €/mq = € 329.230,00
- Magazzini/locali di deposito in corso di costruzione al piano secondo e terzo
..... 150 mq x 370,00 €/mq = € 55.500,00

Totale = € 384.730,00

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 385.000,00 (diconsi euro trecentottantacinquemila virgola zero).

LOTTO 7

- Appartamento al piano secondo (foglio 6 particella 104 sub 6) 495,00 €/mq
In questo modo si ottengono i seguenti valori (piena proprietà):
- Appartamento al piano secondo 104 mq x 495,00 €/mq = € 51.480,00

Nel valore stimato sono compresi anche i diritti sui beni comuni dell'edificio.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra tonda pari a

€ 51.500,00 (diconsi euro cinquantunomilacinquecento virgola zero).

10) 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 - Appartamento al piano terra (foglio 6 particella 194 sub 3)

LOTTO 2 - Appartamento al piano primo e soffitta (foglio 6 particella 194 sub 6)

LOTTO 3 - Appartamento al piano primo e soffitta (foglio 6 particella 194 sub 7)

LOTTO 4 - Negozio al piano terra (foglio 6 particella 194 sub 14)

LOTTO 5 - Laboratorio al piano seminterrato (foglio 6 particella 601 sub 1)

LOTTO 6 - Laboratorio al piano terra e primo (foglio 11 particella 95 sub 3)

Magazzini/locali deposito in costruzione al piano secondo e terzo (foglio 11 particella 95 sub 2-4)

LOTTO 7 - Appartamento al piano secondo (foglio 6 particella 104 sub 6)

11) 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 alleggi 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;

Tutti gli immobili precedentemente descritti ed oggetto del procedimento indicato in epigrafe non risultano occupati al momento del sopralluogo ad eccezione dell'immobile di cui al predetto LOTTO 4 (negozio al piano terra catastalmente censito al foglio 6 particella 194 sub 14 del Comune di Torre San Patrizio) che risulta occupato dal gestore della Tabaccheria con regolare contratto di affitto, tuttavia lo stesso gestore del locale, in sede di sopralluogo, ha dichiarato al sottoscritto CTU ed alla di non aver più versato i canoni di affitto dalla data del decesso dell'esecutato Sig.

Inoltre, sui predetti beni, non sono stati riscontrati vincoli, diritti, oneri ne sussistenza di eventuali spese deliberate di varia natura.

12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiqui;

Alla presente perizia si allegano documentazione fotografica e planimetrie di tutti i beni immobili.

14) 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;

LOTTO 1

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.10, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano terra** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 3.

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra, si sviluppa su una superficie lorda di mq 72.

L'accesso avviene al piano terra del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, camera, due ripostigli, bagno.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

L'appartamento si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione e presenta localmente lesioni strutturali.

L'immobile non risulta occupato.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE € 41.000,00 (diconsi euro quarantunomila virgola zero).



LOTTO 2

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.10, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano primo e soffitta** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 6.

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e soffitta, si sviluppa su una superficie lorda di mq 102.

L'accesso avviene al piano primo del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, bagno. L'accesso alla soffitta avviene da un ingresso comune presente nel pianerottolo comune al piano primo attraverso scala interna, la soffitta è internamente priva di finiture, all'intradosso del solaio di copertura si riscontrano diffuse situazioni di degrado sia dei travicelli in legno che delle pannelle di laterizio di cui risulta costituita la copertura.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione.

L'appartamento si trova generalmente in mediocre stato di manutenzione e conservazione e localmente in scarso stato per la presenza di locali tracce di infiltrazioni provenienti dal sottotetto, scarso lo stato di conservazione della soffitta.

L'immobile non risulta occupato.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE € 52.000,00 (diconsi euro cinquantaduemila virgola zero).

LOTTO 3

Porzione di fabbricato ubicato in Piazza Marconi n.10, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano primo e soffitta** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 194 sub 7.

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 194, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile ma non tinteggiato, con balconi sul lato nord, necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo e soffitta, si sviluppa su una superficie lorda di mq 92 con balconi.

L'accesso avviene al piano primo del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, ripostiglio, bagno. L'accesso alla soffitta avviene da un ingresso comune presente nel pianerottolo comune al piano primo attraverso scala interna, la soffitta è internamente priva di finiture, all'intradosso del solaio di



l'accesso al vano scala comune che raggiunge tutti gli immobili eccettuato il presente, l'altro autonomo e di accesso all'immobile in oggetto al piano seminterrato e presente sul lato est della corte comune.

L'edificio non risulta antisismico tuttavia non presenta lesioni di carattere strutturale a seguito dei recenti eventi sismici (2016), esternamente risulta solo parzialmente (lato est) con mattone faccia a vista, in tutti gli altri lati intonacato al civile e tinteggiato, con balconi sul lato est, non necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo medio per le costruzioni dell'epoca.

L'unità immobiliare è costituita da un laboratorio posto al piano seminterrato, si sviluppa su una superficie lorda di mq 128.

L'ingresso è autonomo e avviene al piano seminterrato da Via Cesare Battisti, internamente l'immobile risulta suddiviso in locale laboratorio, bagno e ripostiglio.

La costruzione risale presumibilmente intorno al 1925, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ma una manutenzione ordinaria di intonaci e tinteggiature.

L'immobile si trova generalmente in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile non risulta occupato.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE € 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila virgola zero).

LOTTO 6

Porzione di fabbricato ubicato in Via E. Fermi n.11-13-15, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- **Laboratorio al piano terra e prima** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 11 particella 95 sub 3;

- **Magazzini/locali di deposito in corso di costruzione al piano secondo e terzo** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 11 particella 95 sub 2-4.

Le unità immobiliari si trovano al piano terra, primo, secondo e terzo di un fabbricato artigianale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in Via E. Fermi n.11-13-15, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 11 particella 95, destinata a zona "B1" Tessuto prevalentemente residenziale di completamento.

La zona è nella prima periferia del comune capoluogo, con accesso dalla strada comunale Via E. Fermi, che si dirama Strada Provinciale n.44, non sono presenti servizi pubblici, la viabilità è adeguata alla periferia di un piccolo comune.

L'immobile in cui le unità immobiliari risultano comprese è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra, dei quali il secondo e terzo piano e la scala che li raggiunge in costruzione, con due ingressi, uno al piano terra sul lato nord per l'accesso al vano scala che raggiunge tutti gli immobili, l'altro sul lato sud che costituisce un secondo ingresso al laboratorio.

L'edificio non risulta antisismico tuttavia non presenta lesioni di carattere strutturale a seguito dei recenti eventi sismici (2016), esternamente risulta rivestito in laterizio tranne in corrispondenza delle fasce del telaio strutturale portante che risultano intonacate ma non tinteggiate, il porticato presente sulla parte sud risulta parzialmente in muratura intonacata ma non tinteggiata e parzialmente tamponata con pannelli prefabbricati tipo sandwich in pvc, come anche la copertura di quest'ultimo; sono presenti due balconi sul lato nord di cui uno chiuso con vetrate. Il fabbricato necessita di intervento di risanamento igienico al piano terra e primo poiché è presente una ingente quantità di escrementi, necessita inoltre di manutenzione straordinaria per il completamento del piano secondo e terzo in fase di costruzione. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo medio per le costruzioni dell'epoca.

LABORATORIO AL PIANO TERRA E PRIMO

L'unità immobiliare è costituita da un magazzino al piano terra con annesse due centrali enel ed una termica, tra quest'ulime risulta presente una cucina, vi sono inoltre due vani scala per l'accesso ai piani superiori ove sono presenti un ampio laboratorio con portico esterno sul lato sud e due locali rispettivamente ufficio e sala di attesa con due bagni accessibili tramite antibagno, tutti questi ambienti si sviluppano su una superficie lorda di mq 865.

Sono presenti vari ingressi tutti dalla corte privata presente su tutto il perimetro, al piano terra tre per accedere al locale magazzino, uno per accedere al vano scala oltre a ingressi autonomi per le centrali enel e termica, mentre al piano terra sono presenti tre ingressi per il locale laboratorio ed un quarto presente sul porticato a sud.

La costruzione risale alla fine degli anni '70, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ne manutenzione ordinaria ma realizzata nel tempo una cucina tra una centrale enel e quella termica.



L'immobile si trova generalmente in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sul soffitto del locale laboratorio sono presenti varie zone con tracce pregresse di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare che presenta impermeabilizzazione in avanzato stato di degrado, infine si necessita in quasi tutti gli ambienti di pulizia e igienizzazione degli ambienti per la cospicua presenza di escrementi.

MAGAZZINI/LOCALI DI DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO SECONDO E TERZO

L'unità immobiliare è costituita da locali in corso di costruzione al piano secondo e terzo, si sviluppa su una superficie lorda di ciascun piano pari a circa mq 150.

L'ingresso a ciascun piano è presente dal vano scala, anch'esso in fase di costruzione e attualmente costituito da rampe in c.a. prive di finiture e gradini, che dal piano terra raggiunge il terzo piano, internamente l'immobile risulta privo di tramezzature, di finiture e di impianti di vario genere, risulta completamente al grezzo.

La costruzione risale alla fine degli anni '70, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ma una manutenzione ordinaria di intonaci e tinteggiature.

L'immobile si trova generalmente in scarso stato di manutenzione e conservazione, sono presenti localmente tracce pregresse di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura, oltre ad un cospicuo distacco di intonaco e materiale cementizio per sfondellamento all'intradosso del solaio di copertura lungo lo sporto di gronda.

Gli immobili non risultano occupati.

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI € 385.000,00 (diconsi euro trecentottantacinquemila virgola zero).

LOTTO 7

Porzione di fabbricato ubicato in Via Garibaldi n.28, Comune di Torre San Patrizio, proprietà del signor, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- **Appartamento al piano secondo** censito al catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6 particella 104 sub 6.

L'unità immobiliare si trova al piano secondo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in Via Garibaldi n.28, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6 particella 104, destinata a zona "A" Centro antico.

La zona è centrale (centro storico) nel comune capoluogo con accesso dalla strada secondaria Via Garibaldi che dalla comunale Via Roma raggiunge la principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico.

L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra, ha un ingresso comune su Via Garibaldi che da accesso al vano scala di collegamento ai vari piani.

L'edificio non risulta antisismico e risulta localmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, si sviluppa su una superficie lorda di mq 104.

L'accesso avviene al piano secondo del vano scala comune che ha ingresso principale da Via Garibaldi, internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, ripostiglio, tre camere, bagno.

La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del '900, con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo economico risalenti all'epoca, risulta effettuata una ristrutturazione del manto di copertura del tetto e delle facciate esterne.

L'appartamento si trova generalmente in mediocre stato di manutenzione e conservazione e localmente in scarso stato per la presenza di locali tracce di infiltrazioni pregresse provenienti dalla copertura come anche di umidità, locali lesioni sulla pareti perimetrali e sulle camorcanne.

L'immobile non risulta occupato.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE € 51.500,00 (diconsi euro cinquantunomilacinquecento virgola zero).



