

RELAZIONE PERITALE DI C.T.U.

Nell'udienza del 22/03/2013 il sottoscritto Geom. FIORENTINO Reginaldo, residente a Cupra Marittima in Via Di Girolami M., iscritto all'Albo dei Geometri di Ascoli Piceno al n. 1157, veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **Alessandra MIRABELLI** prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

La causa verte sul pignoramento dei seguenti immobili siti in comune di Montegranaro, facenti parte di un maggior fabbricato:

- unità immobiliare in via Vecchia Fermana n. 76, distinta in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 subalterno 1;
- unità immobiliare in via Vecchia Fermana n. 76, distinta in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 subalterno 2;
- immobile in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Terreni al foglio 22 particella 1119; (corte).*

che non trovano corrispondenza con l'attuale identificazione catastale che risulta essere:

- unità immobiliare in via Vecchia Fermana n. 76, distinta in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 subalterno 3;
- unità immobiliare in via Vecchia Fermana n. 76, distinta in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 subalterno 4;

la suddetta particella 1119 è stata fusa come corte a tutto il fabbricato.

1- DIRITTI SPETTANTI AL DEBITORE (VISURA STORICA TRASCRIZIONI)

Per quanto riguarda la proprietà dell'immobile per cui è causa si precisa che:

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3 (ex subalterno 1):

·6) con atto del notaio Alfonso ROSSI del 21/04/2007 trascritto il 16/05/2007 al n. 211950 il sig. [redacted] cede la quota pari ad 1/4 a [redacted];

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 4 (ex subalterno 2):

·6) con atto del notaio Alfonso ROSSI del 21/04/2007 trascritto il 16/05/2007 al n. 211950 il sig. [redacted] cede la quota pari ad 1/4 a [redacted];

-immobile in via V. Fermana n. 76, distinto in Catasto al foglio 22 part. 1119 (fuso con la particella urbana 275):

·1) Permuta con atto del Notaio De Cesar del 21/09/1989 trascritto a Fermo il 03/10/1989 al n. 4247 del registro particolare, detto immobile dalla ditta

_____ passa alla ditta _____
_____ per la quota di 2/4 ed a _____
a _____ e _____
per la quota di 1/4 ciascuno.

Attualmente i proprietari degli immobili per cui è causa sono rispettivamente:
-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3 (ex subalterno 1):

- _____ nato a _____
(_____); proprietà per 2/4;
- _____ nato a _____
(_____); proprietà per 1/4 bene personale;
- _____ nato a _____; proprietà per 1/4;

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 4 (ex subalterno 2):

- _____ nato a _____
(_____); proprietà per 2/4;
- _____ nato a _____
(_____); proprietà per 1/4 bene personale;
- _____ nato a _____; proprietà per 1/4.

2 - DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 subalterno 3 (ex subalterno 1):(All. 2)

sub	Cat.	classe	vani	rendita	
3	A/3	5	4	€ 173,53	Appartamento piano terra

L'ingresso del fabbricato è sito su via Vecchia Fermana n. 76, e all'appartamento in questione vi si può accedere sia tramite l'ingresso comune che porta anche ai piani superiori, sia tramite la porta finestra della cucina che si affaccia sulla corte del detto fabbricato.

L'appartamento è costituito da numero quattro vani: una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno ed un disimpegno, aventi un'altezza di ml. 2,80.

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 subalterno 4 (ex subalterno 2);

sub	Cat.	classe	vani	rendita	
4	C/2	3	15	€ 36,41	Locale magazzino piano terra

L'ingresso del fabbricato è sito su via Vecchia Fermana n. 76, al locale

magazzino in questione vi si può accedere solo tramite l'ingresso comune al piano terra, detto magazzino è costituito da un vano avente un'altezza di ml. 2,80.

- Condizioni generiche e rifiniture

Il Fabbricato si presenta in buone condizioni nella sua totalità, vista anche la recente manutenzione straordinaria dell'esterno dell'edificio; l'appartamento e il locale magazzino al piano terra oggetto della presente perizia, sono in buone condizioni sia per quanto riguarda l'aspetto esterno sia per l'interno, presenta rifiniture come finestre in alluminio con doppi vetri, porte in legno in buono stato e pavimentazione in grès.

- Condizioni strutturali del fabbricato

Dal punto di vista strutturale la costruzione, a due piani fuori terra, si presenta in maniera accettabile, senza presenza di segni di cedimento, assestamento, ecc..

- Esposizione

Per quanto riguarda l'esposizione va detto che l'unità è libera su lati est, sud e ovest, mentre a nord è adiacente ad un garage oggetto di sanatoria edilizia tuttora in corso.(All. 4+5).

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici e documentazione fotografica (All. 5+6).

3 – CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI – PIGNORAMENTO

I dati degli immobili, oggetto della presente perizia, riportati nell'atto di pignoramento **NON** corrispondono con l'atto di pignoramento, dove vengono riportati i seguenti dati:(All. 2).

-unità immobiliare in via Vecchia Fermana n. 76, distinta in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 subalterno 1;

-unità immobiliare in via Vecchia Fermana n. 76, distinta in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 subalterno 2;

-terreno in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Terreni al foglio 22 particella 1119

i suddetti dati hanno subito delle variazioni catastali, precisamente:

-con nota di variazione d'ufficio del 16/04/1991 n. 21.2/1991 in atti dal 17/04/1991 la particella 1119 del foglio 22 veniva soppressa ed unita alla particella urbana 275 del foglio 22

-con nota di variazione del 22/06/1994 n. 1711/1994 in atti dal 27/01/2000 i subalterni 1 e 2 della particella 275 vengono soppressi e si costituiscono i subalterni 3 e 4 della particella 275.

Pertanto dopo dette variazioni gli immobili oggetto di perizia vengono identificati con il subalterno 3 e 4 del foglio 22 part. 275.

4 – CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI – STATO DEI LUOGHI

I dati degli immobili, oggetto della presente perizia, corrispondono con lo stato dei luoghi. (All. 5+6).

5 – ISCRIZIONI IPOTECARIE

Elenco iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia (All. 1):

Ispezione per dati immobile - Periodo di ispezione: dal 02/01/1982

Elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti richiesti:

·2) ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/1993

Registro particolare 370, Registro generale 2315

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 461 del 08/04/1993

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

·3) ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/1996

Registro particolare 65 Registro generale 602

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 279 del 20/12/1995

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

·5) ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2004

Registro particolare 1880 Registro generale 7257

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. AP Repertorio 7136 del 27/07/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

·ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2013

Registro particolare 307 Registro generale 1965

Pubblico ufficiale TRIBUNALE MACERATA Repertorio 461 del 08/04/1993

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

6 – ELENCO COMPROPRIETARI

I comproprietari degli immobili in oggetto, sono i seguenti:

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3:

· [redacted]
([redacted]); proprietà per 2/4;

· [redacted]
([redacted]); proprietà per 1/4 bene personale;

[redacted]; proprietà per 1/4;

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 4:

· [redacted]

(██████████); proprietà per 2/4;

• ██████████
(██████████); proprietà per 1/4 bene personale;
• ██████████ proprietà per 1/4;

7 – TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

Elenco trascrizioni domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia (All. 1):

Ispezione per dati immobile - Periodo di ispezione: dal 02/01/1982

Elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti richiesti:

•4) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/1996

Registro particolare 3502 Registro generale 4932

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 18/07/1996

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

•7) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2013

Registro particolare 650 Registro generale 945

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 55 del 14/01/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8 – STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

-con nota di variazione d'ufficio del 16/04/1991 n. 21.2/1991 in atti dal 17/04/1991 la particella 1119 del foglio 22 veniva soppressa ed unita alla particella urbana 275 del foglio 22

-con nota di variazione del 22/06/1994 n. 1711/1994 in atti dal 27/01/2000 i subalterni 1 e 2 della particella 275 vengono soppressi e si costituiscono i **subalterni 3 e 4 della particella 275.**

9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G vigente del Comune di Montegranaro prevede che l'immobile in parola ricada in: **B -art. 38 NTA -Zone residenziali di completamento (All. 4).**

A seguito sopralluogo e colloquio con tecnico comunale si è deciso di non produrre il **certificato di destinazione urbanistica** in quanto non sussistono aree scoperte annesse all'immobile pignorato.

Data la densità esistente nel lotto e le limitate distanze dai confini il sottoscritto ritiene lo stesso saturo ed esclude altri interventi di ampliamenti edilizi, salvo approvazione nuove leggi in materia edilizia.

10 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'appartamento e il locale magazzino oggetto della presente perizia sono stati costruiti a seguito delle seguenti Concessione Edilizie (All. 3):

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 21 del 26/04/1958;

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 68 del 25/05/1966;

- Concessione edilizia n. 43 del 12/03/1988.

•Inoltre sulla proprietà, ma non direttamente negli immobili per cui è causa, insiste una domanda di sanatoria edilizia in fase di definizione; tale domanda è relativa a due corpi di fabbrica esterni agli immobili oggetto di esecuzione.(All. 4+5).

11 – INDICAZIONE STATO IMMOBILE: LIBERO/OCCUPATO

L'unità immobiliare sita in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3: risulta essere abitata dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; mentre l'unità immobiliare distinta al subalterno 4 non è abitata, né può essere abitabile essendo un magazzino.

12 – CONTRATTO

Non è presente nessun contratto di affitto, in nessuno delle unità immobiliari suddette.

13 – ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI

L'immobile pignorato non risulta ricompreso in ambiti di tutela o vincoli del PRG e D.L. 22/01/04 n. 42.

14 – DESCRIZIONE BENI PIGNORATI PER BANDO VENDITA

Date le caratteristiche proprie degli immobili per cui è causa, è possibile dividere la massa in due lotti:

LOTTO A

-Immobile sito in Montegranaro, via Vecchia Fermana, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 4 categoria C2 classe 3, precisamente:
LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA NON ABITABILE;

LOTTO B

-Immobile sito in Montegranaro, via Vecchia Fermana, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 3 categoria A2 classe 3, precisamente:
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA costituita da n. tre vani abitati da [REDACTED] e [REDACTED]

15 – DIVISIBILITA' BENI IN PRESENZA COMPROPRIETARI NON ASSOGGETTATI ALL'ESECUZIONE

Da quanto emerso dallo studio della pratica e relativa documentazione i beni sopra descritti non risultano facilmente divisibili in ragione delle quote dei diversi comproprietari; inoltre non è un'operazione economicamente conveniente per le forti spese da affrontare e in considerazione della forte svalutazione causata all'immobile oggetto della perizia.

16 – VALORE DEGLI IMMOBILI

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

-unità immobiliare sita in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3:

Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo al mq.	Importo totale
Appartamento piano terra	65,13	€ 1.700,00	€ 110.721,00

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 4:

Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo al mq.	Importo totale
Magazzino piano terra	20,52	€ 1.500,00	€ 30.780,00

17 – RIEPILOGO RIASSUNTIVO

Le unità immobiliari site in comune di Montegranaro in via V. Fermana, distinte in catasto al foglio n. 22 part. 275 sub. 3-4 sono costituite da:

LOTTO A: appartamento al piano terra costituito da cucina, camera, studio, corridoio e bagno;

LOTTO B: locale magazzino sempre al piano terra adiacente a tale appartamento.

Il tutto fa parte di un maggior fabbricato composto da due piani con corte comune circostante, in buone condizioni generali.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si consegna la presente Perizia e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cupra Marittima lì 20 GIU. 2013

rif.: 10-06-13

Il Tecnico

Geom. **FIorentino Reginaldo**



RELAZIONE PERITALE DI C.T.U.

Nell'udienza del 29/11/2013 il sottoscritto Geom. FIORENTINO Reginaldo, residente a Cupra Marittima in Via Di Girolami M., iscritto all'Albo dei Geom. di A. P. n° 1157, veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. **Cesare MARZIALI** prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

La causa verte sul pignoramento dei seguenti immobili siti in comune di Montegranaro, in via vecchia Fermana 76 facenti parte di un maggior fabbricato, di cui una parte già oggetto dell'esecuzione n° 133/96, precisamente:

Appartamento distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **3** P.T. (ex sub. 1); già oggetto della precedente perizia.

Magazzino distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **4** P.T. (ex sub. 2); già oggetto della precedente perizia.

Appartamento distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **5** P.1°, con annesso sub. 9 (utilità comune anche ai sub. 3 e 6, quest'ultimo però non oggetto di perizia);

Garage distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **7** P.T.;

Magazzino distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **10** P.T.;

la particella 1119 di cui alla precedente perizia è stata soppressa e fusa come corte a tutto il fabbricato.

1- DIRITTI SPETTANTI AL DEBITORE (VISURA STORICA TRASCRIZIONI)

Per quanto riguarda la proprietà dell'immobile per cui è causa si precisa che:
-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3 (ex subalterno 1) e subalterno 4 (ex subalterno 2):

-6) con atto del notaio Alfonso ROSSI del 21/04/2007 trascritto il 16/05/2007 al n. 211950 il [redacted] cede la quota pari ad 1/4 a [redacted];

-immobile in via V. Fermana n. 76, distinto in Catasto al foglio 22 part. 1119 (corte soppressa e fusa con la particella urbana 275):

-1) Permuta con atto del Notaio De Cesar del 21/09/1989 trascritto a Fermo il 03/10/1989 al n. 4247 del registro particolare, detto immobile dalla ditta [redacted]

passa alla ditta [redacted] per la quota di 2/4 ed a [redacted] e [redacted]

per la quota di 1/4 ciascuno.

2 - DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 sub 3 (ex sub 1): già oggetto della precedente perizia

sub	Cat.	classe	vani	rendita	
3	A/3	5	4	€ 173,53	Appartamento piano terra

L'appartamento è costituito da numero quattro vani: una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno ed un disimpegno, aventi un'altezza di ml. 2,80.

L'ingresso del fabbricato è sito su via Vecchia Fermana n. 76, e all'appartamento in questione vi si può accedere sia tramite l'ingresso comune che porta anche ai piani superiori, sia tramite la porta finestra della cucina che si affaccia sulla via stessa.

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 sub 4 (ex sub 2); già oggetto della precedente perizia

sub	Cat.	classe	vani	rendita	
4	C/2	3	15	€ 36,41	Locale magazzino piano terra

Il magazzino è costituito da un vano avente un'altezza di ml. 2,80 e praticamente è stato ricavato da una stanza dell'appartamento di cui sopra.

L'ingresso è sito su via Vecchia Fermana n. 76, al locale magazzino in questione vi si può accedere solo tramite l'ingresso comune al piano terra.

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 sub 5 P.T., con sub. 9: utilità comune e non esclusiva

sub	Cat.	classe	vani	rendita	
5	A/3	5	4	€ 173,53	Appartamento piano primo

L'appartamento è costituito da numero cinque vani: una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno ed un corridoio, aventi un'altezza di ml. 2,90; oltre ad un balcone esposto sulla via vecchia Fermana: tale balcone è oggetto di domanda di sanatoria edilizia tutt'ora in corso.

L'ingresso del fabbricato è sito su via Vecchia Fermana n. 76, e all'appartamento in questione vi si può accedere tramite l'ingresso comune e la scala che porta anche ai piani superiori.

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 subalterno 7:(All. 2)

sub	Cat.	classe	mq.	rendita	
7	C/6	3	31	€ 173,53	Rimessa

La rimessa in parola è aderente al fabbricato principale lungo il lato nord ed costituita da un unico vano della superficie utile di mq. 32 e per un'altezza interna media di ml. 2,58.

E' stata realizzata in materiale precario per quanto riguarda le pareti, inoltre il tetto in legno è coperto da un manto di onduline in cemento amianto ormai fuori normativa; l'ingresso dell'unità di cui sopra è sito su via Vecchia Fermana n. 76, ed è dotato di un cancello carrabile.

Tale rimessa è oggetto di domanda di sanatoria edilizia tutt'ora in corso.

-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 particella 275 subalterno 10;

sub	Cat.	classe	mq	rendita	
10	C/2	1	5	€ 36,41	Locale magazzino piano terra

L'ingresso dell'unità aderente al fabbricato è sito sulla corte esclusiva del fabbricato, il magazzino in parola è costituito da un unico vano, delle dimensioni di ml. 3,50 x 1,72 per una superficie utile di mq. 6 e per un'altezza interna di ml. 1,70.

tale magazzino è oggetto di domanda di sanatoria edilizia tutt'ora in corso.

- Condizioni generiche e rifiniture

Il Fabbricato si presenta in buone condizioni nella sua totalità, vista anche la recente manutenzione straordinaria dell'esterno dell'edificio; l'appartamento (sub.3) e il locale magazzino (sub 4) al piano terra sono in buone condizioni sia per quanto riguarda l'aspetto esterno sia per l'interno, presentano rifiniture come finestre in alluminio con doppi vetri, porte in legno in buono stato e pavimentazione in grès;

l'appartamento (sub. 5) del piano primo è assimilabile alle unità suddette con la differenza che gli infissi esterni son in legno, ormai vetusti e soprattutto sprovvisti di doppi vetri, nell'atto di pignoramento immobiliare a tale unità viene attribuito anche il sub. 9 come fosse esclusivo, mentre dall'esame della documentazione catastale si evince che il sub. 9 è il piano sottotetto non abitabile, comune ai sub: 5,3 e 6 (peraltro quest'ultimo non è oggetto di esecuzione); l'appartamento è dotato di un balcone però soggetto alla domanda di sanatoria edilizia in corso.

La rimessa (sub. 7) è stata costruita con materiali precari ed ormai ha bisogno di un rifacimento completo, soprattutto per quanto riguarda la rimozione e smaltimento della copertura in cemento-amianto, tutto questo previa definizione della domanda di sanatoria di cui sopra tutt'ora sospesa.

Il locale magazzino (sub. 10) è stato realizzato in blocchi di calcestruzzo con copertura in materiale precario, ma non presenta parti in cemento-amianto, è posto tra la casa ed il muro di recinzione, ha un'altezza di ml. 1,70 e per questo è di limitato utilizzo, anche questo magazzino è soggetto all'autorizzazione in sanatoria di cui sopra.

- Condizioni strutturali del fabbricato

Dal punto di vista strutturale la costruzione, a due piani fuori terra, si presenta in maniera accettabile, senza presenza di segni di cedimento, assestamento, ecc., il tetto è stato ricostruito di recente in legno, si evidenzia la mancanza dell'ascensore.

- Esposizione

Per quanto riguarda l'esposizione va detto che l'unità è libera su lati est, sud e ovest, mentre a nord è adiacente alla rimessa di cui sopra. (All. 4+5).

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici e documentazione fotografica (All. 5+6).

3 – CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI – PIGNORAMENTO

I dati degli immobili, oggetto della presente perizia, riportati nell'atto di pignoramento 87/13 corrispondono con l'atto di pignoramento, dove vengono riportati i seguenti dati:(All. 2).

Appartamento in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **3** (ex sub. 1),già oggetto della precedente perizia;

Magazzino in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **4** (ex sub. 2),già oggetto della precedente perizia;

–
–Appartamento in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **5**, con annesso sub. 9 (utilità comune anche ai sub. 3 e 6, quest'ultimo però non oggetto di perizia);

Garage in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Terreni al foglio 22 particella 275 sub. **7**;

Magazzino in via Vecchia Fermana n. 76, distinto in Catasto Urbano al foglio 22 particella 275 sub. **10**;

la particella 1119 di cui alla precedente perizia è stata soppressa e fusa come corte a tutto il fabbricato.

4 – CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI – STATO DEI LUOGHI

I dati degli immobili, oggetto della presente perizia, corrispondono con lo stato dei luoghi. (All. 5+6).

5 – ISCRIZIONI IPOTECARIE

Elenco iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia (All. 1):

Ispezione per dati immobile - Periodo di ispezione: dal 02/01/1982

Elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti richiesti:

2) ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/1993
Registro particolare 370, Registro generale 2315
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 461 del 08/04/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/1996

Registro particolare 65 Registro generale 602
Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 279 del 20/12/1995
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5) ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2004
Registro particolare 1880 Registro generale 7257
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. AP Repertorio
7136 del 27/07/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73
E D.LGS 46/99

8) ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2013
Registro particolare 307 Registro generale 1965
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MACERATA Repertorio 461 del 08/04/1993
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO
INGIUNTIVO

6 - ELENCO COMPROPRIETARI

I comproprietari degli immobili in oggetto, sono i seguenti:

**-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio
22 part. 275 subalterno 3 con quota parte sottotetto: sub.9 bene comune
censibile:**

• [redacted] nato a [redacted]
([redacted]), proprietà per 2/4;

• [redacted] nato a [redacted]
([redacted]), proprietà per 1/4 bene personale;

• [redacted] nato a [redacted], proprietà per
1/4;

**-unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio
22 part. 275 subalterno 4:**

• [redacted] nato a [redacted]
([redacted]); proprietà per 2/4;

• [redacted] nato a [redacted]
([redacted]); proprietà per 1/4 bene personale;

• [redacted] nato a [redacted]; proprietà per
1/4;

**- unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al
foglio 22 part. 275 subalterno 5 con quota parte sottotetto: sub.9 b.c.c.:**

..... nato a

(.....);

- unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 7:

..... nato a
(.....); proprietà per 2/4;

..... nato a
(.....); proprietà per 1/4 bene personale;

..... nato a; proprietà per 1/4;

- unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 10:

..... nato a
(.....); proprietà per 2/4;

..... nato a
(.....); proprietà per 1/4 bene personale;

..... nato a; proprietà per 1/4;

- unità immobiliare in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 sub. 9: tale unità è un bene comune censibile ai sub. 3,5,6, pertanto è di proprietà dei rispettivi proprietari.

7 - TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

Elenco trascrizioni domande giudiziali gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia (All. 1):

Ispezione per dati immobile - Periodo di ispezione: dal 02/01/1982

Elenco sintetico delle formalità in cui sono presenti i soggetti richiesti:

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/1996

Registro particolare 3502 Registro generale 4932

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 18/07/1996

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2013

Registro particolare 650 Registro generale 945

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 55 del 14/01/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2013

Registro particolare 2492 Registro generale 3621

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 651 del 11/04/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8 - STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

-con nota di variazione d'ufficio del 16/04/1991 n. 21.2/1991 in atti dal 17/04/1991 la particella 1119 del foglio 22 veniva soppressa ed unita alla particella urbana 275 del foglio 22

-con nota di variazione del 22/06/1994 n. 1711/1994 in atti dal 27/01/2000 i subalterni 1 e 2 della particella 275 vengono soppressi e si costituiscono i **subalterni 3 e 4 della particella 275.**

9 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G vigente del Comune di Montegranaro prevede che l'immobile in parola

ricada in: **B -art. 38 NTA -Zone residenziali di completamento (All. 4).**

A seguito sopralluogo e colloquio con tecnico comunale si è deciso di non produrre il **certificato di destinazione urbanistica** in quanto non sussistono aree scoperte annesse all'immobile pignorato.

Data la densità esistente nel lotto e le limitate distanze dai confini il sottoscritto ritiene lo stesso saturo ed esclude altri interventi di ampliamenti edilizi, salvo approvazione nuove leggi in materia edilizia.

10 – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'appartamento e il locale magazzino oggetto della presente perizia sono stati costruiti a seguito delle seguenti Concessione Edilizie (All. 3):

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 21 del 26/04/1958;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 68 del 25/05/1966;
- Concessione edilizia n. 43 del 12/03/1988.

•*Inoltre negli immobili sub. 7 e 10, insiste una domanda di sanatoria edilizia in fase di definizione; (All. 4+5) per quanto riguarda l'intera costruzione, nella stessa domanda si richiede la sanatoria del balcone del sub. 5.*

Da ricerche effettuate risulta che l'oblazione relativa alla sanatoria sia stata interamente pagata, tant'è che l'ufficio tecnico con lettera n° del 22/02/1995 richiede al Sig. [redacted] il completamento della documentazione tecnica.

11 – INDICAZIONE STATO IMMOBILE: LIBERO/OCCUPATO

L'unità immobiliare sita in via V. Fermana n. 76, distinta in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterno 3: risulta essere abitata dai Sig.ri [redacted] e [redacted]; mentre l'unità immobiliare distinta al subalterno 4 non è abitata, né può essere abitabile essendo un magazzino.

L'unità immobiliare distinta al subalterno 5-9 risulta essere abitata dalla Sig.ra [redacted]; mentre le unità immobiliari distinte ai subalterno 7 e 10 non sono abitate, né possono essere abitabili essendo un magazzino e un garage, lo stesso dicasi per il sub. 9 che è un sottotetto non abitabile censito come utilità comune ai sub: 3, 5 e 6.

12 – CONTRATTO

Non è presente nessun contratto di affitto, in nessuno delle unità immobiliari suddette.

13 – ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI

L'immobile pignorato non risulta ricompreso in ambiti di tutela o vincoli del PRG e D.L. 22/01/04 n. 42.

14 - DESCRIZIONE BENI PIGNORATI PER BANDO VENDITA

Date le caratteristiche proprie degli immobili per cui è causa, è possibile dividere la massa in quattro lotti:

LOTTO A

-Immobile sito in Montegranaro, via Vecchia Fermana, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 3 categoria A2 classe 3, precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA costituito da n. tre vani abitati da [REDACTED], con annesso magazzino al piano terra (sub. 10) quest'ultimo oggetto di domanda di sanatoria edilizia tutt'ora sospesa, e quota parte del piano sottotetto: b.c.c. ai sub. 3-5-6.

LOTTO B

-Immobile sito in Montegranaro, via Vecchia Fermana, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 4 categoria C2 classe 3, precisamente:

LOCALE MAGAZZINO AL PIANO TERRA NON ABITABILE.

LOTTO C

-Immobile sito in Montegranaro, via Vecchia Fermana, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 5 categoria A2 classe 3, precisamente:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO costituito da n. cinque vani, con annessa utilità comune (sub. 9) situata al piano sottotetto e comune anche ai sub.3 e 6, soggetto al rilascio della autorizzazione in sanatoria tutt'ora sospesa, relativamente al balcone su via Fermana, ed ad altre piccole difformità.

LOTTO D

-Immobile sito in Montegranaro, via Vecchia Fermana, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 7 categoria C6 classe 3, precisamente:

LOCALE RIMESSA AL PIANO TERRA NON ABITABILE.

15 - DIVISIBILITA' BENI IN PRESENZA COMPROPRIETARI NON ASSOGGETTATI ALL'ESECUZIONE

Da quanto emerso dallo studio della pratica e relativa documentazione i beni sopra descritti: sub. 3,4,7,10 che risultano in comproprietà, non sono facilmente divisibili in ragione delle quote dei diversi comproprietari; inoltre non è un'operazione economicamente conveniente per le forti spese da affrontare e in considerazione della forte svalutazione causata all'immobile oggetto della perizia.

16 - VALORE DEGLI IMMOBILI

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e

considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

-unità immobiliari site in via V. Fermana n. 76, distinte in Catasto al foglio 22 part. 275 subalterni 3-4-5-7-9-10:

-LOTTO A

Sub.	Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo al mq.	Importo
3	Appartamento piano terra, con quota parte sottotetto: sub.9 bene comune censibile.	65,13	€ 1.800,00	€ 117.234,00
10	Magazzino piano terra	7	€ 500,00	€ 3.500,00
TOTALE				€ 120.734,00
Quota di proprietà di [REDACTED]: $\frac{3}{4}$, valore				€ 90.550,50

-LOTTO B

Sub.	Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo al mq.	Importo
4	Magazzino piano terra	20,52	€ 1.500,00	€ 30.780,00
Quota di proprietà di [REDACTED]: $\frac{3}{4}$, valore				€ 23.085,00

-LOTTO C

Sub.	Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo al mq.	Importo
5	Appartamento piano primo intera proprietà di [REDACTED] con quota parte sottotetto: sub.9 bene comune censibile.	97,95	€ 2.100,00	€ 205.695,00
-	balcone	8,05	€ 1.000,00	€ 8.050,00
TOTALE				€ 213.745,00

-LOTTO D

Sub.	Descrizione	Sup. Lorda	Prezzo al mq.	Importo
7	Rimessa piano terra	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00
Quota di proprietà di [REDACTED]: $\frac{3}{4}$, valore				€ 12.750,00

**VALORE COMPLESSIVO
PROPRIETA' [REDACTED]:**

€ 340.130,50

17 - RIEPILOGO RIASSUNTIVO

Le unità immobiliari site in comune di Montegranaro in via V. Fermana, distinte in catasto al foglio n. 22 part. 275 sub. 3-4-5-7-10 sono costituite da:

LOTTO A: appartamento al piano terra costituito da cucina, camera, studio, corridoio e bagno, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 3 categoria A3 classe 5, con annesso magazzino al piano terra (sub. 10) quest'ultimo oggetto di domanda di sanatoria edilizia tutt'ora sospesa, e con annessa utilità comune (sub. 9) situata al piano sottotetto e comune anche ai sub.3 e 6;

LOTTO B: locale magazzino sempre al piano terra adiacente a tale appartamento, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 4 categoria C2 classe 3;

LOTTO C: appartamento al piano primo costituito da n. cinque vani, distinto in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 5 categoria A3 classe 5, parzialmente soggetto al rilascio della autorizzazione in sanatoria tutt'ora sospesa, relativamente al balcone su via Fermana; con annessa utilità comune (sub. 9) situata al piano sottotetto e comune anche ai sub.3 e 6;

LOTTO D: rimessa al piano terra adiacente al fabbricato lungo il lato nord, distinta in Catasto con il foglio 22 particella 275 sub 7 categoria C6 classe 3, oggetto di domanda di sanatoria edilizia tutt'ora sospesa;

Il tutto fa parte di un maggior fabbricato composto da tre piani, senza ascensore, con corte comune circostante, in buone condizioni generali.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si consegna la presente Perizia e si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cupra Marittima lì **5 MAR. 2014**
rif.: A-03-14

Il Tecnico
Geom. FIORENTINO Reginaldo



TRIBUNALE DI FERMO

CAUSA 193/2016 (E. I. n. 133/1996 riunita alla 87/2013)

Tra: **ITALFONDIARIO** mandataria della **CASTELLO FINANCE srl**

contro: [REDACTED];

AGGIORNAMENTO CATASTALE LOTTO C e B

Nell'udienza del 20/07/2018 il sottoscritto Geom. FIORENTINO Reginaldo, residente a Cupra Marittima in Via Di Girolami M., iscritto all'Albo dei Geom. di A. P. n° 1157, veniva incaricato quale C.T.U. della causa in oggetto dal Giudice Dott. **Francesco FERRETTI** per redigere la variazione catastale a seguito di progetto divisionale dell'immobile.

PREMESSA

La causa verte sul pignoramento dei seguenti immobili di proprietà [REDACTED] siti in comune di Montegranaro, in via vecchia Fermana 76 facenti parte di un maggior fabbricato:

1. **LOTTO " A "**: Appartamento distinto in Catasto Urbano al foglio 22 part. 275 sub. **3** P.T.; Magazzino distinto foglio 22 part. 275 sub. **10** P.T.;
2. **LOTTO " B "** Appartamento distinto in Catasto Urbano al foglio 22 part. 275 sub. **5** P.1°;

Il piano sottotetto del fabbricato (ex. Sub. 9) era classificato come B.C.C. ai sub.3/5 e **6 (di altra prop. Non interessata dalle esecuzioni)**; il sub. 9 è stato sostituito dai sub. 12 e 13 quest'ultimo assegnato a [REDACTED], come deciso nell'udienza del 22/02/2019.

In data 09/04/2019 il sottoscritto è stato incaricato dal Giudice **Dott.sa Chiara D'ALFONSO** di aggiornare la situazione catastale secondo i progetti divisionali, ed i relativi bandi di vendita; pertanto ha assegnato il sub. 13 ai sub. 3 e 5 in proporzione alle rispettive superfici.

Per tale motivo è stato necessario eliminare il sub. 13 e creare due nuovi sub.: 17 di mq. 21,00 da accorpate al sub. 5 (**lotto C**) e 18 di mq. 16,00 da accorpate al sub. 3 (**lotto A**), oltre al sub. 16 che è un corridoio di passaggio comune ai sub. 17/18.

Nella divisione del sottotetto si è tenuto conto dei divisori esistenti per contenere i costi; le parti mancanti dei divisori per la delimitazione delle varie porzioni di sottotetto saranno realizzati a cura e spesa dell'assegnatario, essendo il costo modesto è stato considerato nella fase di arrotondamento del valore del lotto stesso.

Ad evasione dell'incarico ricevuto si consegna la presente e si allega:

Elaborato grafico divisione soffitta;

Docfa per variazioni catastali e relative visure aggiornate;

Parcella professionale.

Cupra Marittima lì 02/05/2019

rif. 08/05/19

il Tecnico

Geom. FIORENTINO Reginaldo

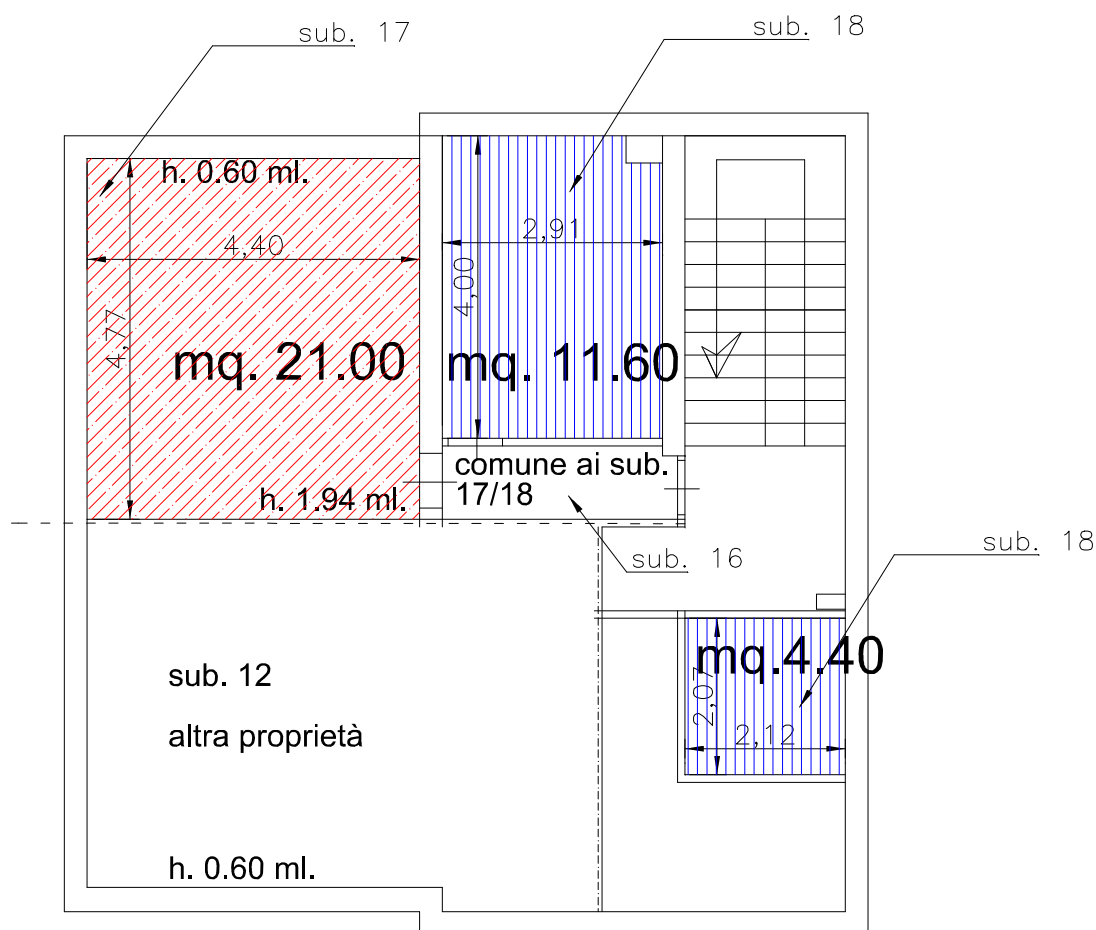


Udienza del 09/04/2019

frazionamento sottotetto per aggiornamento lotti

sub. 17  da assegnare al sub. 5 (LOTTO C)

sub. 18  da assegnare al sub. 3 (LOTTO A)

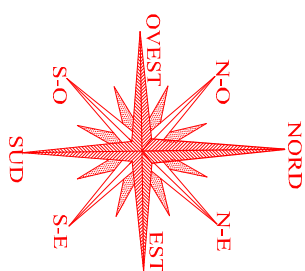


PIANO SOTTOTETTO

h. media 1.35ml.

foglio 22 particella 275 ex sub. 9, ex sub. 13

attuale: sub. 16 / 17 / 18



il tecnico Geom.
FIorentino
Reginaldo

Cupra Marittima
lì 02/05/2019

ref. 08/05/19



E.I. 133/1996

BANDO DI VENDITA -LOTTO C -

- IMMOBILE SITO IN:

Comune	MONTEGRANARO
Via	Vecchia Fermana
Piano	Terra Terzo (sottotetto)

- Appartamento al piano primo costituito da n. cinque vani identificato in catasto al foglio 22 part. 275 sub. 5;
- Magazzino al piano sottotetto sub 17 (quota parte ex sub.13;

Intestato a:

████████████████████, nato a ██████████ il ██████████, ██████████;

Prezzo a base d'asta del lotto €. 213.745,00
arrotondato a 213.500
(€. duecentotredicimilacinquecento)

Cupra Marittima lì 23/11/2021

Il Tecnico
Geom. FIORENTINO Reginaldo

