

[REDACTED]

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 56/2016

La sottoscritta [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED], inscritta [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] domiciliata professionalmente con studio in [REDACTED], titolare del numero di partita IVA: [REDACTED], redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 31/01/2022 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 25/02/2022 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 25/02/2022 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Montegranaro, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 25/02/2022 ha richiesto presso il comune di Montegranaro la documentazione relativa allo stato civile e certificato dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 26/02/2022 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 22/03/2022 si è recata presso il Comune di Montegranaro per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 26/04/2022 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza di un Funzionario Giudiziario Marche;*
- *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;*

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. ██████████ presentando una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montegranaro e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali gli immobili oggetto di stima sono stati acquistati in regime di separazione dei beni e in base a quanto dimostrato dall'estratto di matrimonio e certificato di stato civile, estrapolati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Montegranaro, la ██████████ risulta essere di stato libero per decesso del coniuge ██████████.

RISPOSTA QUESITO "4.A" - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Montegranaro in via Veregrense n.352, censiti al catasto urbano al foglio di mappa ██████ particella ██████, e riguardano: un'abitazione al ██████, un'autorimessa in corso di costruzione al ██████ e un'area urbana di accesso al lotto al ██████.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

L'abitazione e l'unità in corso di costruzione sono collocate all'interno di un complesso residenziale e nello specifico sul corpo fabbrica posto a sud dello stesso che, a sua volta, confina a nord in aderenza con la restante parte della costruzione non oggetto di stima.

Il complesso residenziale è intercluso dalla corte di uso comune che confina a nord, est e sud con terreni di altra proprietà privata mentre ad ovest si trova a distanza con edifici di proprietà private.

La zona, situata fuori dal centro storico nella periferia nord-est della cittadina, è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto urbano parzialmente edificato, facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari ed è servita da opere primarie e secondarie.

La valutazione degli immobili viene eseguita in un UNICO LOTTO data la difficoltà di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.1 = "A" abitazione + "B" unità immobiliare in corso di costruzione + "C" area urbana**

RISPOSTA QUESITO "4.E" – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Montegranaro in "zona B", denominata come "Zona residenziale speciale" approvata con delibera Comunale n.50 del 30-11-2011, dove il lotto si distingue dalle altre aree "B" residenziali di cui all'art.38 delle NTA, in quanto la volumetria massima ammissibile è pari a quella esistente. E' inoltre prevista la cessione al Comune della viabilità individuata come area urbana al foglio 16, part. 600, sub 8. Di seguito l'individuazione dell'edificio nella zona di appartenenza:



Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

RISPOSTA QUESITO “4.F” - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell’atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove gli immobili pignorati intestati alla ██████████ risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI MONTEGRANARO – foglio di mappa █████ – particella █████**
- █████ – categ. A/2- classe 5- 12 vani- 272 mq di cui 229 mq escluse aree scoperte - piani S1-T-1-2 - rendita € 805,67- quota di proprietà pari a 1/1;
- s█████ – categ. F/3- unità immobiliare in corso di costruzione – quota di proprietà pari a 1/1;
- █████ – categ. F/1- area urbana – quota di proprietà pari a 2/6.

Di seguito si riporta la mappa catastale con l’individuazione della particella in questione:

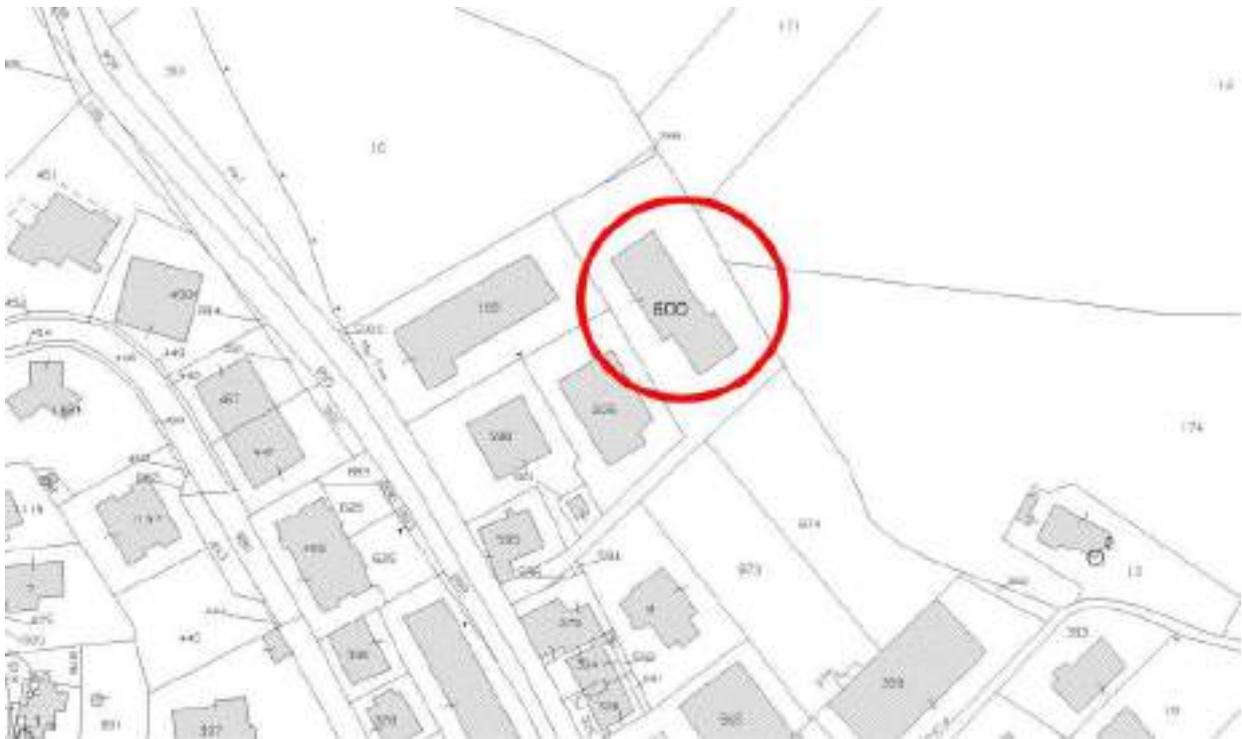


Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **1.00**.

RISPOSTA QUESITO “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari oggetto di stima appartengono al complesso residenziale sito nel Comune di Montegranaro in via Veregrense n.352 e nello specifico sono collocate sul corpo fabbrica posto a sud, costruito nell’anno 1964 come casa colonica e successivamente ristrutturato ed ampliato nell’anno 2004

[REDACTED]

per la realizzazione dell'attuale complesso residenziale che si distribuisce ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto.

Il corpo fabbrica oggetto di stima si presenta con struttura mista in muratura portante e cemento armato, i solai di piano e copertura sono in latero-cemento, le facciate esterne hanno mattoni a vista, i livelli di piano sono collegati verticalmente da vano scala interno, è presente un porticato al piano terra con una scala secondaria che porta al terrazzo del piano primo, le terrazze dei piani primo e secondo hanno parapetti in muratura e metallo, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro di media qualità, alcuni dotati di persiane in legno.

L'intero complesso residenziale è intercluso dallo spazio di corte di uso comune, in parte asfaltato ed in parte sistemato a giardino, delimitato da recinzione di confine con maglie metalliche, muretti in c.a. e accesso carrabile con cancello scorrevole in metallo.

La strada di accesso al lotto, identificata come area urbana al [REDACTED] è una strada di uso pubblico in via di formalizzazione che è stata oggetto di cessione al Comune con delibera comunale n. 50 del 30-11-2011.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata anteriormente all'anno 1967 e più precisamente alla dell'anno 1964, data della prima Autorizzazione Edilizia.

L'edificio, considerate le sue caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un buono stato conservativo per il quale non si ritengono necessari importanti interventi di ristrutturazione o ripristino.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.90.**

RISPOSTA QUESITO "4.D" – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili sono state reperite presso il Comune di Montegranaro le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Autorizzazione Edilizia n.25/64, prot.4338 del 20/03/1964, per la costruzione della casa colonica;

-
- Condono Edilizio n.25 del 02/01/1986 protocollo n.31, per la sanatoria di abusi riguardanti il cambio destinazione al piano terra, l'aumento di volumetria ai piani sottotetto e interrato, modifiche interne e prospettiche;
 - Permesso di Costruire n.39/2004 del 03/04/2004, per l'ampliamento del fabbricato;
 - Denuncia Inizio Attività in variante al PDC n.39/2004 protocollo n.13547 del 23/04/2004, per ampliamento al piano seminterrato, costruzione del portico, modifiche delle aperture, costruzione di abbaini e chiusura della scala esterna al piano primo;
 - Denuncia Inizio Attività in variante al PDC n.39/2004 protocollo n.16069 del 05/10/2006 P.E. 2006/472, per ampliamento del piano seminterrato, modifiche dei balconi, portico, piano sottotetto e distribuzioni interne;
 - Variante urbanistica al Piano Regolatore approvata con delibera n.50 del 30/11/2011, da zona "D2" industriale a zona "B" residenziale speciale, che prevede la cessione al Comune della strada privata attualmente di uso pubblico, censita come area urbana al foglio 16, particella 600, sub 8.

STIMA DEL LOTTO N°1/A

RISPOSTA QUESITO "4.B" – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE identificata al foglio ■■■, particella n.■■■.■■■, sita in via Veregrense n.352, distribuita ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto che sono collegati verticalmente dal vano scala interno. La stessa ha ingresso principale sul portico al piano terra dal quale è anche possibile accedere al terrazzo del piano primo tramite una scala esterna chiusa al piano primo. Sia il portico al piano terra che il terrazzo al piano primo presentano il lato nord in aderenza con il resto del complesso residenziale. I livelli di piano dell'abitazione si suddividono come di seguito descritto:

- Il piano seminterrato con destinazione di cantina ha altezza interna pari a 2,50mt e superficie lorda di circa 23,52 mq, è accessibile da una scala interna all'abitazione e comunica con l'adiacente unità immobiliare in corso di costruzione al sub 5 – lotto n.1/B tramite l'apertura di una porta;
- Il piano terra, che comprende uno spazio di corte esterno ad uso esclusivo non delimitato da recinzione per una superficie di circa 200,00 mq ed il portico con scala esterna di circa 120,00 mq, ha

altezza interna pari a 2,75m e gli ambienti si distribuiscono in: sala pranzo, soggiorno, w.c., locale impianti, vano scala e un ufficio avente accesso autonomo dall'esterno, per una superficie lorda di circa 104,00mq;

- Il piano primo, accessibile sia dal vano scala interno che dalla scala sul portico, ha altezza interna pari a 2,90m e gli ambienti si distribuiscono in: corridoio, quattro camere e un bagno, per una superficie totale di circa 120,00mq, è inoltre presente un terrazzo perimetrale della superficie di circa 150,00 mq,
- Il piano sottotetto, con altezze interne variabili da 1,13m a 2,50, è accessibile dal vano scala interno e si compone di: soggiorno, ripostiglio, bagno e una cucina, per una superficie totale di circa 104,00mq, è inoltre presente un terrazzo a sud con superficie di circa 16,00mq.

Internamente l'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo con finiture di pavimenti in monocottura al piano terra, in graniglia al piano primo e in parquet laminato al piano secondo sottotetto.

La scala interna di collegamento è del tipo a chiocciola con struttura in metallo, il portico e la scala esterna hanno struttura in cemento armato, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione collegata a radiatori in alluminio, è inoltre presente un camino a legna nella sala pranzo del piano terra.

Per l'unità abitativa sono state riscontrate delle difformità rispetto le documentazioni catastali e rispetto le progettazioni reperite presso l'ufficio tecnico Comunale che riguardano la diversa distribuzione interna degli ambienti, la chiusura del balcone sul sottotetto e in generale sulla sagoma dell'edificio; si segnala inoltre che non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e agibilità dell'immobile postume al Permesso di Costruire del 2004.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente medio in considerazione alle diverse finiture interne pari a 0.75.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima è pari a circa 442,16 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie:

LOTTO N.1/A – FOGLIO ■						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita’</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	SEMINTERRATO	CANTINA	23,52	0,50	11,76
		TERRA	ABITAZIONE	104,00	1,00	104,00
		TERRA	CORTE ESCLUSIVA	200,00	0,10	20,00
		TERRA	PORTICO	120,00	0,25	30,00
		PRIMO	ABITAZIONE	120,00	1,00	120,00
		PRIMO	TERRAZZO	150,00	0,40	60,00
		SECONDO SOTTOTETTO	ABITAZIONE	104,00	0,85	88,40
		SECONDO SOTTOTETTO	TERRAZZO	16,00	0,50	8,00
Superficie commerciale totale						Circa 442.16

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D’IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all’abitazione di tipo civile si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un’indagine diretta e mediante la consultazione d’informazioni reperite in rete nella banca dati dell’Osservatorio immobiliare dell’Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all’immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell’anno 2021 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.700,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all’esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,675.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.700,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 1.150,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1/A

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **508.000,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali:

- pratica urbanistica in sanatoria su tutto l'edificio con applicazione dell'art 36 DPR380/2001 con:
 - o sanzione minima €1.000,00;
 - o costi per la redazione della pratica urbanistica e catastale € 4.000,00;
- messa in pristino del piano sottotetto per il quale si evince un aumento di volume dovuto dalla chiusura del balcone a nord e poiché tale attività risulta vietata si stima:
 - o il costo per la messa in pristino stimato in modo parametrico in €1500,00x20mq = €30.000,00
 - o la conseguente svalutazione del bene di € 1.150,00x(0.85-0.5)x20mq pari a circa €8.000,00

Pertanto la somma totale da detrarre al valore di stima è pari ad €43.000,00 e **il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 465.000,00.**

STIMA DEL LOTTO N°1/B

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE identificata al foglio ■■■, particella n. ■■■ sub ■■■, sita in via Veregrense n. snc e collocata al piano seminterrato sul lato sud dello stabile oggetto di stima.

Trattasi di uno locale allo stato grezzo, la cui destinazione finale secondo le progettazioni urbanistiche è di magazzino, con altezza interna pari a 3,00m e superficie lorda di circa 95,00 mq, all’interno del quale è stato ricavato un ripostiglio ed è stata realizzata un’apertura che lo collega alla cantina dell’abitazione del ■■■ lotto n.1/A.

Internamente il magazzino in corso di costruzione si presenta in un mediocre stato conservativo in quanto è ancora allo stato grezzo, privo di pavimentazioni ed intonaci su pareti e soffitti, i serramenti sono scadenti, l’impianto elettrico si presenta in buono stato.

Trattandosi di unità in corso di costruzione dal punto di vista catastale non è presente una planimetria relativa al subalterno e la stessa viene individuata solo all’interno dell’elaborato planimetrico generale.

L’unità immobiliare risulta pertanto conforme alle documentazioni catastali ma difforme alle progettazioni depositate in Comune in quanto non sono presenti il ripostiglio ricavato all’interno e l’apertura di collegamento con la cantina dell’abitazione ■■■ – lotto n.1/A; si segnala inoltre che non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e agibilità dell’immobile postume al Permesso di Costruire dell’anno 2004.

La vendita dell’immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall’ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell’autorimessa è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.60.

RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima è pari a circa 95,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO N.1/B – FOGLIO [REDACTED]

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
[REDACTED]	[REDACTED]	SEMINTERRATO	UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Magazzino)	95,00	1,00	95,00
Superficie commerciale totale						Circa 95,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al magazzino in corso di costruzione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire ai "magazzini", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2021 riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 680,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,54.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 680,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 370,00.

[REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO “4.G” - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento la [REDACTED] era proprietaria degli immobili pignorati con: Atto di donazione del 28/06/2006, Repertorio n. 197693, Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede a Corridonia (MC); lo stesso non è stato reperito. A titolo descrittivo si elencano in ordine cronologico i passaggi di proprietà degli immobili come risulta dai certificati catastali:

Comune di Montegranaro Foglio [REDACTED]

1. [REDACTED] comproprietario fino al 30/07/1986, [REDACTED] comproprietaria fino al 30/07/1986, [REDACTED] comproprietaria fino al 30/07/1986, [REDACTED] comproprietaria fino al 30/07/1986; situazione degli intestati per costituzione del 02/12/1985 in atti dal 27/03/1992 (n. A00098.900/1985);
2. [REDACTED] proprietaria per 1/2 fino al 24/03/2006, [REDACTED] proprietario per 1/2 fino al 24/03/2006, con atto pubblico del 30/07/1986, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio n. 342558, Registrazione n. 4808, registrato in data 11/08/1986 - Voltura n. 4122.1/1986 in atti dal 27/03/1992;
3. [REDACTED] proprietaria per 1/2 fino al 28/06/2006, [REDACTED] proprietario per 1/2 fino al 28/06/2006, dati del 24/03/2006 derivanti da Pratica n. AP0039359, in atti dal 24/03/2006 - su corte del fabbricato (n. 3563.1/2006);
4. [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni; con Atto di donazione del 28/06/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede a Corridonia (MC), Repertorio n. 197693 - donazione accettata - Nota presentata con Modello Unico n. 4987.1/2006, Reparto PI di Fermo in atti dal 27/07/2006

Comune di Montegranaro Foglio 16 - Particella [REDACTED]

1. [REDACTED] comproprietario fino al 30/07/1986, [REDACTED] comproprietaria fino al 30/07/1986, [REDACTED] comproprietaria fino al 30/07/1986, [REDACTED] comproprietaria fino al 30/07/1986; situazione degli intestati per costituzione del 02/12/1985 in atti dal 27/03/1992 (n. A00098.900/1985);

-
2. [REDACTED] proprietaria per 1/2 fino al 24/03/2006, [REDACTED] proprietario per 1/2 fino al 24/03/2006, con atto pubblico del 30/07/1986, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio n. 342558, Registrazione n. 4808, registrato in data 11/08/1986 - Voltura n. 4122.1/1986 in atti dal 27/03/1992;
3. [REDACTED] proprietaria per 1/2 fino al 28/06/2006 [REDACTED] proprietario per 1/2 fino al 28/06/2006, dati del 24/03/2006 derivanti da Pratica n. AP0039359, in atti dal 24/03/2006 - su corte del fabbricato (n. 3563.1/2006);
4. [REDACTED] proprietaria per 2/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietaria per 2/6 in regime di separazione dei beni, [REDACTED] proprietario per 2/6 in regime di separazione dei beni, con: Atto di donazione del 28/06/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede a Corridonia (MC) Repertorio n. 197693 : Nota presentata con Modello Unico n. 4987.2/2006, Modello Unico n. 4988.2/2006, Modello Unico n. 4989.2/2006 - in atti dal 27/07/2006.

RISPOSTA QUESITO “4.H” – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Atto Notarile Pubblico del 29/09/2010– Reg. Particolare N. 1877 – Reg. Generale N. 7845 – Ipoteca Volontaria- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale € 400.000,00 -soggetti a favore: [REDACTED] sede Ancona (AN), Codice Fiscale [REDACTED]
2. Atto Giudiziario del 05/09/2015 – Reg. Particolare N. 925 – Reg. Generale N. 5973 – Ipoteca Giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo - Capitale € 196.266,55 - soggetti a favore: [REDACTED] [REDACTED] sede Ancona (AN) Codice [REDACTED];
3. Atto Giudiziario del 04/04/2016 – Reg. Particolare N. 1327 – Reg. Generale N. 2048 – Atto esecutivo o cautelare –Verbale Di Pignoramento Immobili - soggetto a favore: [REDACTED] [REDACTED] sede Roma (RM) Codice Fiscale [REDACTED].

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO “4.L” – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili non sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data la non autonomia degli stessi in quanto allo stato di fatto si presentano collegati internamente.

RISPOSTA QUESITO “4.M” – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili oggetto di stima risultano occupati dalla [REDACTED], dai tre figli e dalla madre della stessa. Gli immobili oggetto di stima non sono gravati da vincoli o oneri e non sono emerse spese di natura condominiale.

RISPOSTA QUESITO “4.N” - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA’

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

- A- Documenti Urbanistici e Catastali:
 - 1. Visura catastale storica;
 - 2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
 - 3. Accesso Atti_Comune di Montegranaro;
 - 4. Certificato di stato civile/estratto atto di matrimonio
- B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;
- C- Fascicolo Fotografico
- D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti;
- E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita
- F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 23/09/2022

IL C.T.U.