

Dott. Massimo Mancini
Viale America n. 32
63832 Magliano Di Tenna (FM)
tel. 0734.633322 - fax 0734.632627
e.mail: mancini@studiobci.it
p.e.c.: massimo.mancini@epap.conafpec.it

udienza del 04.10.2012



TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 176/05-209/05-62/06-76/06

promossa da

contro

Oggetto: stima di beni immobili

PREMESSA

Nell'udienza del 12.04.2012 il Giudice dell'Esecuzione Dottor Pietro Merletti incaricava lo scrivente CTU Dott. Mancini Massimo di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquistato la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);
2. individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);
3. verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;
4. verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi, avendo cura di precisare se sussista conformità allo stato dei fatti dei dati catastali e delle planimetrie, come previsto dal comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31.05.2010 n. 78 che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale;
5. acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;
6. elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omissi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;
7. elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;
8. descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;
9. produzione di certificazione dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione;

10. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso ammontare oblazione con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute);
11. accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;
12. in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;
13. accertamento - con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad es. vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), SPECIFICANDO quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
14. esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art.577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda all'individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso, di costituire eventuali servitù individuando fondo servente e dominante;
15. nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);
16. indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;
17. redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO - Diritti spettanti ai debitori e indicazione degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquistato la titolarità.

dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquistato la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale).

Mediante atto di compravendita del 13.07.2001 a rogito Notaio Alessandro Rocchetti (registrato a Fermo il 01.08.2011 al n. 1428-allegato n. 1) i Sig.ri acquistavano la quota pari a 2/14 dell'intero della piena proprietà degli immobili così individuati al catasto:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Lapedona	10	OMISSIS	OMISSIS
		186	00.15.00
		269	00.49.10
Totale superficie			OMISSIS

Quindi mediante atto di compravendita del 28.02.2003 a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli (registrato a Fermo il 05.03.2003 al n. 1307-allegato n. 2) i Sig.ri

vendono ai Sig.ri

gli immobili di

seguito individuati:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	//
Totale superficie			OMISSIS

Contestualmente i sig.ri acquistano, i primi due per quota di 22/84 e l'ultima per quota di 28/84, gli immobili di seguito individuati:

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Lapedona	10	OMISSIS	OMISSIS
		341	00.12.60
		343	00.03.00
		186 sub 3-4-6-7-9-1	//
Totale superficie			OMISSIS

2° QUESITO – Individuazione e descrizione degli immobili interessati al pignoramento

individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni).

2.1 Individuazione degli immobili

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente individuati in catasto come a seguito:

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Lapedona	10	OMISSIS	OMISSIS
		341	0.12.60
		343	0.03.00
Totale superficie			OMISSIS

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	3	A/2	1	S1	167,85
			14	A/2	4	S1	135,57

OMISSIS

			15	A/2	4	T	81,34
			16	A/2	3	T	160,88
			17	A/2	3	T	160,88
			18	A/2	3	T	68,95
			19	A/2	3	T	68,95
			20	A/2	3	T	68,95
			21	A/2	3	1	68,95
			22	A/2	3	1	68,95
			23	A/2	3	1	68,95

Gli immobili ricadono in via San Quirico n. 1 e sono costituiti da terreno agricolo esteso per complessivi ha 1,20 con sovrastanti n. 3 fabbricati di cui n. 1 costruito (particella n. 186) e n. 2 in corso di costruzione (particella n. 339).

2.2 Descrizione degli immobili

Trattasi di terreno esteso per complessivi ha 1,20 con sovrastanti fabbricati, di cui uno costruito ed altri in corso di costruzione.

Il terreno agricolo (particella

OMISSIS

I fabbricati presenti sono così distinti:

- fabbricato principale (particella 186): trattasi di fabbricato costruito su 3 piani (sottostrada, terra e primo) con adiacenti n. 2 annessi e n. 2 piscine. Il fabbricato è contiguo ad un altro fabbricato di proprietà di terzi (foto n. 7) attualmente non completato e non abitato. L'immobile presenta la seguente suddivisione:
 - Abitazione (porzione di Sub 3): disposta su due piani, sottostrada e soppalco, risulta occupata dal Sig. figlio degli esecutati

Il piano sottostrada presenta una superficie di mq 84 mq e risulta adibito a cucina (foto n. 8-9), soggiorno (foto n. 8-11) camera da letto (foto n. 12) e servizio igienico (foto n. 10). Il piano soppalco (foto n. 13-14-15) invece presenta una superficie complessiva di 64 mq dei quali 30 occupati da un servizio igienico (foto n. 17-18) e n. 2 camere da letto (foto nn. 16) mentre i restanti mq 34 costituiscono un balcone che si affaccia al piano sottostante (foto n. 14-11). I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio. È presente un impianto di condizionamento (foto n. 14);
 - Spazio destinato alla somministrazione di pasti e bevande (porzione di sub 3 e sub 14-15): posto al piano seminterrato presenta una superficie complessiva di mq 114,4 così distribuiti:
 - Sub 3 (porzione): ingresso, bar e servizi (foto n. 20-21-68)
 - Sub 14: sala ristorante (foto n. 22-23)
 - Sub 15: cucina (foto n. 25-26).

La sala ristorante presenta uno spazio soppalcato ad uso zona – relax per gli ospiti del ristorante (foto n. 24). Il servizio igienico riportato in planimetria al sub 14 di fatto non c'è e corrisponde ad un locale ripostiglio-dispensa (foto n. 27), mentre la cucina (foto n. 25-26) è dotata di servizio igienico (foto n. 28-29-30) ad uso esclusivo degli operatori. L'attività di ristorazione dispone di un locale servizi realizzato all'interno del sub 3 veranda non riportato nelle planimetrie catastali. Adiacente il ristorante c'è un loggiato della superficie lorda complessiva di mq 42,5 (foto n. 31-32-33-34). I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio.
 - Abitazione n. 1 (sub 16): situata al piano terra presenta una superficie di mq 70, è dotata di un tinello, una camera matrimoniale (foto n. 35), una camera singola

(foto n. 36) ed un servizio igienico (foto n. 39). È presente una zona soppalcata destinata ad uso ripostiglio (foto n. 37-38) non riportata negli elaborati grafici. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio;

- Abitazione n. 2 (sub 17): situata al piano terra presenta una superficie di mq 70, è dotata di un tinello (foto n. 41), una camera matrimoniale, una camera singola (foto n. 42) ed un servizio igienico. È presente una zona soppalcata destinata ad uso ripostiglio (foto n. 40) non riportata negli elaborati grafici. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio;
- Monolocale n. 1 (sub 18): disposto al piano terra presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico (foto n. 44) ed uno spazio aperto ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale (foto n. 43);
- Monolocale n. 2 (sub 19): disposto al piano terra presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico (foto n. 45) ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale (foto n. 46);
- Monolocale n. 3 (sub 20): disposto al piano terra presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico (foto n. 48) ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina (foto n. 47) dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monolocale n. 4 (sub 21): disposto al piano primo presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico (foto n. 50) ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina (foto n. 49) dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monolocale n. 5 (sub 22): disposto al piano primo presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico (foto n. 52) ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina (foto n. 51) dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monolocale n. 6 (sub 23): disposto al piano primo presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico (foto n. 54) ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina (foto n. 53) dove è posizionato anche un letto matrimoniale;

Per quanto attiene l'accesso ai monolocali si distinguono due ingressi distinti: uno per i tre del piano terra ed uno per i tre del piano primo. Dai due ingressi comuni si accede poi singolarmente alle singole unità abitative. Tutti i monolocali presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura; infissi, portoni e porte in legno.

Il fabbricato principale è corredato inoltre di:

- Piscina: foto n. 56-59
- Locale sauna: foto n. 55-57
- Locale centro benessere: foto n. 59-60-61
- Piscina dismessa: foto n. 62

L'area di pertinenza del fabbricato risulta in parte cementificata ed in parte pavimentata. L'accesso a questo spazio avviene tramite un cancello metallico a cui segue una recinzione in pali in legno e rete metallica che delimita l'intera zona a servizio dei fabbricati.

- OMISSIS
 - OMISSIS
 - OMISSIS

OMISSIS

3° QUESITO – Corrispondenza tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati

Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità.

I dati degli immobili pignorati corrispondono a quelli della nota di trascrizione, tuttavia non sono presenti:

- i dati della piscina, del locale sauna, locale centro benessere e piscina dismessa
- OMISSIS

4° QUESITO – Corrispondenza tra i dati catastali degli immobili risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti e lo stato dei luoghi

verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi, avendo cura di precisare se sussista conformità allo stato dei fatti dei dati catastali e delle planimetrie, come previsto dal comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31.05.2010 n. 78 che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 01.06.2012, presa visione della documentazione prodotta dagli enti competenti, le planimetrie catastali (allegato n. 23) e l'effettivo stato dei luoghi sono state rilevate e riscontrate le seguenti difformità:

- fabbricato principale (particella 186):
 - Sub 3: lo spazio ad uso veranda negli elaborati grafici risulta ingresso dell'abitazione, nelle planimetrie catastali è ad uso veranda, in realtà è organizzato come bar-servizio igienico e ingresso al locale ristorante; inoltre il soppalco non è destinato a ripostiglio ma a servizio igienico e camera da letto;
 - sub 14-15: la destinazione d'uso indicata nelle planimetrie catastali "monolocale" non corrisponde a quella dello stato dei luoghi (sala ristorante). Inoltre la sala ristorante del sub 14 presenta un servizio igienico che di fatto non c'è ma corrisponde ad un locale ripostiglio-dispensa. Per quanto riguarda il sub 15 risulta una destinazione a cucina e servizio igienico e non a monolocale come riportato negli elaborati;
 - sub 16 e sub 17: non vi è corrispondenza nella organizzazione degli spazi e nella destinazione delle singole stanze tra le planimetrie depositate in comune e lo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali invece sono corrette;
 - monolocali: sono tutti corrispondenti alla documentazione presentata agli enti competenti ad eccezione del monolocale n. 4 (sub 21) per il quale nella planimetria catastale è assente il muro divisorio al centro stanza;
- Non sono accatastati la piscina, la piscina dismessa, il locale sauna ed il locale centro benessere

I fabbricati in corso di costruzione potranno essere accatastati solo al termine dei lavori.

Per l'allineamento catastale delle difformità riscontrate si ritiene necessaria una spesa non inferiore ad euro 3.500,00.

5° QUESITO – Aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente.

Dall'elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili (allegato n. 6) lo scrivente evidenzia le seguenti difformità e omissioni rispetto alla certificazione notarile depositata dal precedente.

5.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili:

- Relativamente alla certificazione notarile del 12.05.2006 – esecuzione immobiliare n. 62/06 – notaio Avv. Vincenzo De Sio lo scrivente ha rilevato le seguenti omissioni (allegato n. 3):

r. part.	data	A favore di	Iscritta per	Natura	Gravante su
2654	03/12/2004	OMISSIS	11.000,00	Ipoteca giudiziale	Part. 341- -343-186 sub 3-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 ⁴
23	05/01/2005	OMISSIS	25.000,00	Ipoteca giudiziale	Part. 341- -343-186 sub 3-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 ⁴

E le seguenti difformità (allegato n. 4)

r. part.	data	A favore di	Iscritta per	Natura	Gravante su
2544 ⁵	22/11/2004	OMISSIS	75.000,00	Ipoteca giudiziale	Part. 341- -343-186 sub 3-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23

- Relativamente alla certificazione notarile del 01.04.2006 – esecuzione immobiliare n. 209/05 e 176/05 – notaio Avv. Vincenzo De Sio lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità (allegato n. 4):

r. part.	data	A favore di	Iscritta per	Natura	Gravante su
2544 ⁵	22/11/2004	OMISSIS	75.000,00	Ipoteca giudiziale	Part. 341- -343-186 sub 3-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23

- Relativamente alla certificazione notarile del 06.10.2006 – esecuzione immobiliare n. 76/06 – notaio Alfonso Rossi lo scrivente ritiene necessario precisare quanto a seguito: (allegato n. 4):

r. part.	data	A favore di	Iscritta per	Natura	Gravante su
2544 ⁵	22/11/2004	OMISSIS	75.000,00	Ipoteca giudiziale	Part. 341- -343-186 sub 3-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23
1068	14/05/2004	OMISSIS	64.352,12	Ipoteca legale	OMISSIS
496	14/03/2005	OMISSIS	17.147,48	Ipoteca legale	OMISSIS

Si precisa che le iscrizioni n. 1068 del 14.05.2004 e la n. 496 del 14.03.2005

OMISSIS

⁴ grava solo sulle quote degli esecutati

⁵ si precisa che tale iscrizione non è presente nelle ispezioni relative alle particelle e 341;

che alla data del 28.02.2003 mediante atto a rogito notaio Lorenzo Ciuccarelli registrato a Fermo al n. part. 1307 in data 05.03.2003 (allegati n. 2 e n. 5)

Si precisa che sulla particella è presente un vincolo di destinazione d'uso decennale ad accessorio agricolo (uso stalla per ovini e suini – uso fabbricato per macellazione, lavorazione e vendita di carni) **OMISSIS**

5.2 Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:

lo scrivente non ha rilevato difformità rispetto a quanto già evidenziato nelle relazioni notarili prodotte dal precedente.

6° QUESITO - Elenco dei comproprietari degli immobili interessati al pignoramento

elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a:

- nato a _____ -
proprietà per 1/3 - in regime di comunione legale dei beni;
- , nata a _____ -
proprietà per 1/3 - in regime di comunione legale dei beni;
- nata a _____ - - proprietà per
1/3.

7° QUESITO – Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente non sono emerse trascrizioni di eventuali domande giudiziarie.

8° QUESITO - Storia catastale dell'immobile

descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso.

8.1 Terreni

- La particella

OMISSIS

- La particella 341 deriva, mediante il frazionamento del 11.05.2002 n. 1000 .1/2002 in atti dal

11.05.2002 (prot. N. 60834), dalla particella 269 che a sua volta è stata originata dalla particella 75 presente sin dall'impianto meccanografico del 14.10.1970. La particella n. 75 ha subito una riduzione della superficie da 0.98.90 ha a 0.49.10 ha a seguito del frazionamento n. 2258 .1/1994 del 12.08.1994e ad ha 0.12.60 a seguito del frazionamento del 11.05.2002 n. 1000 .1/2002. La particella ha inoltre subito una variazione degli oneri e dei diritti reali (proprietari e quote) a seguito di numerosi atti e precisamente: testamento olografico del 25.02.1980 rep. N. 33894 notaio Danielli, testamento olografico del 06.12.1998 rep. N. 30735 notaio Piazza D.; sentenza di usucapione del 22.03.2000 rep. N. 425 rogante Tribunale di Fermo, atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Rocchetti del 13.07.2001 rep. N. 3259; atto di compravendita a rogito del notaio Ciuccarelli del 28.02.2003 rep. n. 102852(Allegato n. 8: visure storiche ultraventennali).

- La particella 343 deriva, mediante il frazionamento del 14.12.2011 n. 7149 .1/2011 in atti dal 14.12.2011 (prot. N. AP0285572), dalla particella 270 che a sua volta è stata originata dalla particella 75 presente sin dall'impianto meccanografico del 14.10.1970. La particella n. 75 ha subito una riduzione della superficie da 0.98.90 ha a 0.57.60 ha a seguito del frazionamento n. 7083 del 01.02.1990 e ad ha 0.08.50 a seguito del frazionamento del 12.08.1994 n. 2258 .1/1994 e ad ha 0.003.00 a seguito del frazionamento del 11.05.2002 n. 1000 .1/2002. La particella ha inoltre subito una variazione degli oneri e dei diritti reali (proprietari e quote) a seguito di numerosi atti e precisamente: testamento olografico del 25.02.1980 rep. N. 33894 notaio Danielli, testamento olografico del 06.12.1998 rep. N. 30735 notaio Piazza D.; sentenza di usucapione del 22.03.2000 rep. N. 425 rogante Tribunale di Fermo, atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Rocchetti del 13.07.2001 rep. N. 3259; atto di compravendita a rogito del notaio Ciuccarelli del 28.02.2003 rep. n. 102852 (Allegato n. 8: visure storiche ultraventennali).

8.2 Fabbricati

- La particella **186** ha la medesima individuazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 14.10.1970. ma ha subito molteplici variazioni degli oneri e dei diritti reali (proprietari e quote) a seguito dei seguenti atti: atto di successione del 25.02.1980 n. 3108 .1/1999, atto di successione del 25.02.1980 n. 3109 .1/1999, atto di successione del 01.11/1986 n. 2548 .1/1999, testamento olografico del 06.12.1998 rep. N. 30735 notaio Piazza D.; atto di successione del 02.09.1998 n. 1055 .1/1999 Notaio Ciuccarelli, sentenza di usucapione del 22.03.2000 rep. N. 425 rogante Tribunale di Fermo, atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Rocchetti del 13.07.2001 rep. N. 3259; atto di compravendita a rogito del notaio Ciuccarelli del 28.02.2003 rep. n. 102852 (Allegato n. 8: visure storiche ultraventennali).

9° QUESITO – Individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

produzione di certificazione dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa la difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione.

In data 09.05.2012 il Comune di Lapedona rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 1079) (allegato n. 9) da cui è possibile evincere la seguente destinazione urbanistica degli immobili:

- Particella 186: zona B1 – Completamento: non si segnalano vincoli particolari
- Particelle nn. -341-343: zona E – Agricola: è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 13 del 08.03.1990 "Norme per il territorio agricolo".;

10° QUESITO – Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso ammontare oblazione con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute).

Il **fabbricato principale**, come risulta dall'atto di compravendita del 01.08.2001 (allegato n. 1) risulta costruito in data antecedente al 01.09.1967. Successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 14/01 destinata al restauro e ristrutturazione di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione (allegato n. 10). I lavori autorizzati prevedono il cambio della destinazione d'uso per il piano terra, la modifica delle finestre relativamente ai prospetti 1 e 2 nonché la realizzazione di un impianto di smaltimento delle acque nere e dell'impianto idrico;
- Concessione edilizia n. 19/03 (allegato n. 11) viene rilasciata per la ristrutturazione dell'edificio da destinare a soggiorni temporanei (bed & breakfast): attraverso detta autorizzazione si realizza n. 2 monolocali al piano terra, n. 3 monolocali (camera e servizio igienico) e n. 2 bilocali al piano primo (n. 2 camere e n. 1 servizio igienico e n. 1 tinello) e n. 3 monolocali (camera e servizio igienico) al piano secondo;
- Concessione edilizia n. 15/04 (allegato n. 12) riguardante la variante in sanatoria ed in corso d'opera della precedente concessione di cui all'allegato n. 11 attraverso la quale si autorizza la tettoia lungo il lato ovest, ampliamento di locali al piano terra lato sud, realizzazione di una loggia la piano terra lato sud ed altre modifiche non sostanziali;
- Concessione edilizia n. 20/08 (allegato n. 13) in sanatoria mediante la quale si sana la loggia aperta lungo il prospetto ovest.

Tutte le suddette concessioni sono state rilasciate agli attuali proprietari dell'immobile. L'immobile risulta abitabile come da autorizzazione prot. n. 3014/04 (allegato n. 14) All'attuale affittuario dell'immobile invece è stata rilasciata:

•

OMISSIS

Lo scrivente non ha rinvenuto autorizzazioni per le piscine presenti e per i locali adibiti a sauna e centro benessere per i quali è possibile una sanatoria. Inoltre anche la destinazione d'uso dei locali adibiti a bar ristorante e cucina deve essere sanata mentre è necessario un semplice allineamento catastale per quanto concerne le abitazioni n. 1 (sub 16) e n. 2 (sub 17) presenti al piano terra. Infine per il soppalco realizzato al sub 3 non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione. Il costo per la sanatoria degli illeciti riscontrati, comprensivo dei costi per la pratica, sarebbe non inferiore ad euro 6.096,00 (per ulteriori dettagli si rimanda al quesito n. 16).

11° QUESITO - Stato di possesso dell'immobile ed eventuali contratti di locazione

accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato) con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing,

provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari.

Lo stato di possesso degli immobili risulta essere il seguente:

- Abitazione (porzione di Sub 3): ad uso ed occupato dal Sig. _____ figlio degli esecutati
- Somministrazione di alimenti e bevande (porzione di sub 3 e sub 14-15): sui locali è rilasciata una autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande ad un circolo privato **OMISSIS** rilasciata in data 05.03.2010 prot. n. 740 (allegato n. 16) Si precisa che il suddetto circolo non dispone di alcun titolo di possesso dei locali in questione;
- Abitazione n. 1 (sub 16): occupata dalla esecutata Sig.ra _____
- Abitazione n. 2 (sub 17): occupata dalla famiglia dei coniugi esecutati Sig. _____ ;
- Monolocali (sub 18-19-20-21-22-23): erano tutti occupati da terze persone, che i proprietari dell'immobile hanno individuato come ospiti della struttura Bed & Breakfast. In realtà l'attività di Bed & Breakfast è stata autorizzata solo su due monolocali e comunque è stata rilasciata a partire dal 15.06.2004 (allegato n. 17);
- Su tutti gli immobili oggetto di pignoramento, e quindi sulle particelle 186-341-343 del foglio 10 del comune di Lapedona è presente un contratto di affitto con il _____ (figlio degli esecutati Sig. _____ e Sig.ra _____ della durata di anni venti a far data dal 11.11.2008 e registrato a Fermo in data 12.05.2009 al n. 2070 (allegato n. 18). È previsto il pagamento di un canone annuo di euro 100/00 (cento/00 euro).

I contratti ed le autorizzazioni sopra individuate sono state rilasciate tutte successivamente alla data di pignoramento e quindi non opponibili all'acquirente.

12° QUESITO - Posizione debitoria/creditoria dell'immobile pignorato rispetto al bilancio condominiale

in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate.

Nessuno degli immobili in oggetto fa parte di condomini costituiti.

13° QUESITO - Indicazione di eventuali vincoli

*accertamento – con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad es. vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), **SPECIFICANDO** quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Si precisa in questa sede che le autorizzazioni ed i contratti (come meglio specificati ed elencati al quesito n. 11 della presente elaborato) sono stati stipulati e rilasciati tutti successivamente alla data del pignoramento dell'immobile e pertanto risultano non opponibili all'acquirente.

È presente inoltre un vincolo decennale di destinazione d'uso, a favore del Comune di Lapedona,

OMISSIS

OMISSIS

14° e 15° QUESITO – Suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento e Verifica della divisibilità del bene

14°: esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art.577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda all'individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso, di costituire eventuali servitù individuando fondo servente e dominante.

15°: nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima).

Lo scrivente ritiene opportuno, benché gli immobili siano pignorati per intero, procedere alla vendita in più lotti separati in quanto la vendita sarebbe più agevole data la minore consistenza dei singoli lotti. E ciò anche in considerazione del fatto che:

- I fabbricati in corso di costruzione presentano un vincolo decennale di destinazione d'uso e per essi è in fase di realizzazione un ingresso parzialmente in comune con il fabbricato principale;
- Il fabbricato principale rappresenta più unità immobiliari autonome vendibili separatamente;

Ne deriva pertanto che i lotti risultano essere i seguenti:

- **Lotto n. 1: abitazione e ristorante dotato di piscina e n. 2 annessi** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Lapedona	10	341	0.12.60
		343	0.03.00
Totale superficie			00.15.60

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	3	A/2	1	S1	167,85
Lapedona	10	186	14	A/2	4	S1	135,57
			15	A/2	4	T	81,34

- **Lotto n. 2: bilocale** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	16	A/2	3	T	160,88

OMISSIS

- **Lotto n. 3: bilocale** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	17	A/2	3	T	160,88

- **Lotto n. 4: monolocali** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	18	A/2	3	T	68,95
Lapedona	10	186	19	A/2	3	T	68,95
Lapedona	10	186	20	A/2	3	T	68,95

- **Lotto n. 5: monolocali** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	21	A/2	3	1	68,95
Lapedona	10	186	22	A/2	3	1	68,95
Lapedona	10	186	23	A/2	3	1	68,95

- **Lotto n. 6:**

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
Totale superficie			OMISSIS

16° QUESITO – Determinazione del valore degli immobili

indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti lo scrivente ha inteso utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (il metro quadrato di superficie lorda edificata per i fabbricati, il metro cubo di volumetria edificabile per le aree fabbricabili e l'ettaro di superficie per i terreni agricoli), si sono verificati i valori medi dell'elemento di confronto per beni simili compravenduti recentemente e, fatte le opportune considerazioni, relative a:

- dimensioni, ubicazione, caratteristiche tecnico-costruttive, livello di rifinitura, stato di conservazione generale e conformità urbanistica e catastale (per i fabbricati);
- stato di avanzamento lavori per i fabbricati in corso di costruzione e presenza di specifici vincoli di destinazione d'uso;
- presenza di monolocali, che seppur vendibili separatamente, presentano una superficie tale da non rendere vantaggiosa la vendita separata, e quindi, al fine di migliorarne la commerciabilità, si è ipotizzata la formazione di un lotto composto da tre monolocali;
- assenza di specifici spazi adibiti a parcheggio per i fabbricati e le unità abitative;
- ubicazione, dimensione, coefficiente effettivo di edificabilità, vincoli e servitù, accessibilità (per le aree fabbricabili);
- ubicazione, orografia, esposizione, fertilità, forma e dimensione (per i terreni agricoli);

Si è proceduto alla individuazione dei relativi valori unitari e del conseguente valore commerciale attuale complessivo di ciascun lotto. Determinato il valore commerciale si è quindi proceduto alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.

Da quanto sopra esposto deriva pertanto che i valore commerciali dei lotti risultano essere i seguenti:

Il valore commerciale del Lotto n. 1 risulta essere il seguente:

Lotto n. 1

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione – piano terra	84	950	79800
Abitazione – soppalco	30	950	28500
Abitazione – soppalco corridoio	34	190	6460
Ristorante	114,4	950	108680
Loggiato	42,5	315	13387,5
Locali di servizio	30	800	24000
Area di sedime e pertinenza	10.407	5 ⁷	52.035
			312.862,5

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- la sanatoria dei locali di servizio realizzati in assenza di regolare autorizzazione, la cui superficie è pari a circa 60 mq pari a 180mc;
- la sanatoria per le piscine realizzate in assenza di regolare autorizzazione;
- la sanatoria per il soppalco realizzato al sub 3;
- la regolarizzazione della destinazione d'uso dei locali individuati ai sub 14 e 15;

Poiché:

- il comma 4 dell'articolo 37 del DPR 380/2001 stabilisce che *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*. I locali di servizio rientrano nella citata fattispecie e per essi sarà necessario ipotizzare un costo non inferiore ad euro 516 cadauno;
- i costi per la regolarizzazione delle piscine ammontano ad euro 516 per ciascuna piscina e quindi pari a 1.032 euro;
- i costi per la regolarizzazione della destinazione d'uso dei locali ad uso ristorante sono non inferiori ad euro 516,00;
- i costi per la regolarizzazione del soppalco al sub 3 sono non inferiori ad euro 516,00;
- i costi per l'allineamento catastale ammontano a complessivi euro 3.500;
- i costi della pratica per la regolarizzazione ammontano a 3.000 euro

⁷ il valore unitario tiene conto del fatto sono presenti n. 2 piscine (di cui una dismessa), che l'area di pertinenza risulta interamente pavimentata e del fatto che l'intera area di pertinenza è delimitata da una recinzione e annesso cancello automatizzato;

il costo complessivo per la regolarizzazione degli abusi riscontrati è determinato come a seguito:

$$(516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE LOCALI ACCESSORI}}) \times 2 + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE PISCINE}}) \times 2 + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE SOPPALCO}}) + (516,00_{\text{REGOLARIZZAZIONE CAMBIO DESTINAZIONE D'USO}}) + 3.500_{\text{ALLINEAMENTO CATASTALE}} + 3.000_{\text{PRATICA EDILIZIA}} = \text{euro } 9.596$$

Ne deriva che il più probabile valore del Lotto n. 1 in libera contrattazione di mercato, in base alle caratteristiche specifiche di deprezzamento sopra individuate e determinate ammonta ad euro:

$$312.862,15_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 9.596_{\text{DETRAZIONI SPECIFICHE}} = \text{euro } 303.266,15 \text{ a cifra tonda euro } \mathbf{303.000.}$$

Lotto n. 2

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione (sub 16)	70	950	66.500
			66.500

Lotto n. 3

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Abitazione (sub 17)	70	950	66.500
			66.500

Lotto n. 4

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Monolocale (sub 18)	28	950	26.600
Monolocale (sub 19)	28	950	26.600
Monolocale (sub 20)	28	950	26.600
			79.800

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- i lavori di ristrutturazione dei locali stimabili in euro/mq 100 e quindi in complessivi euro 8.400;
- i costi per l'allineamento catastale stimabili in complessivi euro 1.000;

Ne deriva che il più probabile valore del Lotto n. 4 in libera contrattazione di mercato, in base alle caratteristiche specifiche di deprezzamento sopra individuate e determinate ammonta ad euro:

$$79.800_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 8.400_{\text{DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONE}} - 1.000_{\text{DETRAZIONI ALLINEAMENTO CATASTALE}} = \text{euro } 70.400 \text{ a cifra tonda euro } \mathbf{70.000.}$$

Lotto n. 5

Descrizione	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Monolocale (sub 21)	28	950	26.600

Monocale (sub 22)	28	950	26.600
Monocale (sub 23)	28	950	26.600
			79.800

A tale valore dovranno essere effettuate specifiche detrazioni per:

- i lavori di ristrutturazione dei locali stimabili in euro/mq 100 e quindi in complessivi euro 8.400;
- i costi per l'allineamento catastale stimabili in complessivi euro 1.000;

Ne deriva che il più probabile valore del Lotto n. 4 in libera contrattazione di mercato, in base alle caratteristiche specifiche di deprezzamento sopra individuate e determinate ammonta ad euro:

$$79.800_{\text{VALORE IN CONDIZIONI ORDINARIE}} - 8.400_{\text{DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONE}} - 1.000_{\text{DETRAZIONI ALLINEAMENTO CATASTALE}} = \text{euro } 70.400 \text{ a cifra tonda euro } \mathbf{70.000}.$$

Lotto n. 6

Descrizione	Superficie (mq-ha)	Valore unitario (€/mq - €/ha)	Valore (€)
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
			OMISSIS

Stima del valore dei lotti a base d'asta

Considerando che la vendita all'asta determina mediamente un deprezzamento del valore, stimabile, per gli immobili in esame, nell'ordine del 10% del prezzo che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di mercato, ne deriva che i valori a base d'asta degli immobili in esame sono ottenibili dalla risoluzione del seguente algoritmo:

$$\text{VALORE IN LIBERA CONTRATTAZIONE di MERCATO} \times \text{COEF. DEPREZZAMENTO PER VENDITA ALL' INCANTO}$$

Dalla seguente tabella risulta il valore a base d'asta del lotto sopra indicato e descritto:

N. lotto	Valore in libera contrattazione di mercato	Coefficiente di deprezzamento per vendita all'incanto	Valore a base d'asta
1	303.000	0,90	272.700
2	66.500		59.850
3	66.500		59.850
4	70.000		63.000
5	70.000		63.000
6	50.000		45.000

OMISSIS

17° QUESITO - Riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta

redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta.

17.1 Riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti dei Lotti

• **Lotto n. 1: abitazione e ristorante dotato di piscina e n. 2 annessi:**

Abitazione (porzione di Sub 3): disposta su due piani, sottostrada e soppalco, risulta occupata dal Sig. _____ figlio degli esecutati _____ e _____

. Il piano sottostrada presenta una superficie di mq 84 mq e risulta adibito a cucina, soggiorno camera da letto e servizio igienico. Il piano soppalco invece presenta una superficie complessiva di 64 mq dei quali 30 occupati da un servizio igienico e n. 2 camere da letto mentre i restanti mq 34 costituiscono un balcone che si affaccia al piano sottostante. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio. È presente un impianto di condizionamento;

spazio destinato alla somministrazione di pasti e bevande (porzione di sub 3 e sub 14-15): posto al piano seminterrato presenta una superficie complessiva di mq 114,4 così distribuiti:

- Sub 3 (porzione): ingresso, bar e servizi
- Sub 14: sala ristorante
- Sub 15: cucina

La sala ristorante presenta uno spazio soppalcato ad uso zona – relax per gli ospiti del ristorante. Il servizio igienico riportato in planimetria al sub 14 di fatto non c'è e corrisponde ad un locale ripostiglio-dispensa, mentre la cucina è dotata di servizio igienico ad uso esclusivo degli operatori. L'attività di ristorazione dispone di un locale servizi realizzato all'interno del sub 3 veranda non riportato nelle planimetrie catastali. Adiacente il ristorante c'è un loggiato della superficie lorda complessiva di mq 42,5. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio.

Il fabbricato principale è corredato inoltre di:

- Piscina
- Locale sauna
- Locale centro benessere
- Piscina dismessa

L'area di pertinenza del fabbricato risulta in parte cementificata ed in parte pavimentata. L'accesso a questo spazio avviene tramite un cancello metallico a cui segue una recinzione in pali in legno e rete metallica che delimita l'intera zona a servizio dei fabbricati.

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Lapedona	10	341	0.12.60
		343	0.03.00
Totale superficie			00.15.60

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	3	A/2	1	S1	167,85
Lapedona	10	186	14	A/2	4	S1	135,57
			15	A/2	4	T	81,34

- **Lotto n. 2: bilocale** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	16	A/2	3	T	160,88

Trattasi di abitazione (sub 16) situata al piano terra presenta una superficie di mq 70, è dotata di un tinello, una camera matrimoniale, una camera singola ed un servizio igienico. È presente una zona soppalcata destinata ad uso ripostiglio non riportata negli elaborati grafici. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio;

- **Lotto n. 3: bilocale** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	17	A/2	3	T	160,88

Trattasi di abitazione (sub 17): situata al piano terra presenta una superficie di mq 70, è dotata di un tinello, una camera matrimoniale, una camera singola ed un servizio igienico. È presente una zona soppalcata destinata ad uso ripostiglio non riportata negli elaborati grafici. I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle monocottura, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio;

- **Lotto n. 4: monolocali** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	18	A/2	3	T	68,95
Lapedona	10	186	19	A/2	3	T	68,95
Lapedona	10	186	20	A/2	3	T	68,95

Trattasi di n. 3 monolocali aventi ciascuno accesso indipendente ma ingresso principale comune. Tutti i monolocali presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura; infissi, portoni e porte in legno.

- Monocale n. 1 (sub 18): disposto al piano terra presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico ed uno spazio aperto ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monocale n. 2 (sub 19): disposto al piano terra presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monocale n. 3 (sub 20): disposto al piano terra presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale;

- **Lotto n. 5: monolocali** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	21	A/2	3	1	68,95
Lapedona	10	186	22	A/2	3	1	68,95
Lapedona	10	186	23	A/2	3	1	68,95

Trattasi di n. 3 monolocali aventi ciascuno accesso indipendente ma ingresso principale comune. Tutti i monolocali presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura; infissi, portoni e porte in legno.

- Monolocale n. 4 (sub 21): disposto al piano primo presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monolocale n. 5 (sub 22): disposto al piano primo presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale;
- Monolocale n. 6 (sub 23): disposto al piano primo presenta una superficie complessiva di mq 28 composta da un servizio igienico ed uno spazio ad uso soggiorno-cucina dove è posizionato anche un letto matrimoniale;

- **Lotto n. 6:**

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
Totale superficie			OMISSIS

- OMISSIS
- OMISSIS

17.2 Predisposizione del Manifesto d'asta

- **Lotto n. 1: abitazione e ristorante dotato di piscina e n. 2 annessi:**
porzione di fabbricato parte adibito ad abitazione e parte a locale ristorante. Il fabbricato è dotato di n. 2 piscine e n. 2 locali accessori

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
Lapedona	10	341	0.12.60
		343	0.03.00
Totale superficie			00.15.60

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	3	A/2	1	S1	167,85
Lapedona	10	186	14	A/2	4	S1	135,57
			15	A/2	4	T	81,34

Prezzo a base d'asta: euro 272.300,00 (duecentosettanduemilatrecento/00).

- **Lotto n. 2: bilocale** individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	16	A/2	3	T	160,88

Prezzo a base d'asta: euro 59.850,00 (cinquantanovemilaottococinquanta/00).

- **Lotto n. 3:** bilocale individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	17	A/2	3	T	160,88

Prezzo a base d'asta: euro 59.850,00 (cinquantanovemilaottocentocinquanta/00).

- **Lotto n. 4:** monolocali individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	18	A/2	3	T	68,95
Lapedona	10	186	19	A/2	3	T	68,95
Lapedona	10	186	20	A/2	3	T	68,95

Trattasi di n. 3 monolocali aventi ciascuno accesso indipendente ma ingresso principale comune. Tutti i monolocali presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura; infissi, portoni e porte in legno.

Prezzo a base d'asta: euro 63.000,00 (sessantatremila/00).

- **Lotto n. 5:** monolocali individuato catastalmente come a seguito:

Catasto fabbricati

Comune	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Rendita
Lapedona	10	186	21	A/2	3	1	68,95
Lapedona	10	186	22	A/2	3	1	68,95
Lapedona	10	186	23	A/2	3	1	68,95

Trattasi di n. 3 monolocali aventi ciascuno accesso indipendente ma ingresso principale comune. Tutti i monolocali presentano pavimentazione e rivestimenti in piastrelle monocottura; infissi, portoni e porte in legno.

Prezzo a base d'asta: euro 63.000,00 (sessantatremila/00).

- **Lotto n. 6:**

Comune	Foglio	Particella	Superficie (ha)
OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
Totale superficie			OMISSIS

- OMISSIS
- OMISSIS

Allegati:

- 1) atto notaio Rocchetti registrato a Fermo al n. 1428 il 01.08.2001;
- 2) atto notaio Ciuccarelli registrato a Fermo al n. 1307 il 05.03.2003;
- 3) ispezioni ipotecarie;
- 4) ispezioni ipotecarie;
- 5) ispezioni ipotecarie;

- 6) ispezioni ipotecarie;
- 7) atto vincolo destinazione a rogito Notaio Moretti Antonio Registrato il 06.12.2012 reg. p. 5617;
- 8) visure catastali storiche ultraventennali;
- 9) certificato di destinazione urbanistica del 09.05.2012;
- 10) concessione edilizia n. 14/01;
- 11) concessione edilizia n. 19/03;
- 12) concessione edilizia n. 15/04;
- 13) concessione edilizia n. 20/08;
- 14) autorizzazione di abitabilità prot.n. 3014/04;
- 15) concessione edilizia n. 01/10;
- 16) autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande in circolo privato;
- 17) comunicazione per attività di Bed & Breakfast;
- 18) denuncia in carta semplice di contratti di affitto;
- 19) comunicazione esito graduatoria prot. n. 0664284 del 23.11.2009
- 20) domanda di anticipo contributo in conto capitale.
- 21) Richiesta documentazione servizio agricoltura regione marche – fermo e comunicazione regione marche prot. n. 0509723 del 18.07.2012;
- 22) Allegato fotografico;
- 23) Planimetrie catastali;
- 24) Verbale di sopralluogo

Magliano di Tenna, li 10.08.2012

Il C.T.U.

Massimo Mancini agronomo



