

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 191/2018

Procedura promossa da:

contro

nato a

- c.f.

G.E. Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 - 0734/674312
e-mail archannalisadannessa@libero.it
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Domizia Perrone dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 99/14**

CREDITORE PROCEDENTE:

c.f.

DEBITORE ESECUTATO:

nato a P ()

c.f.

residente nel Comune di ()

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO STIMATORE in data 23/08/2022, e avendo prestato il giuramento promissorio di rito in data 01/09/2022 è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore ha optato per il deposito della **certificazione notarile** sostitutiva del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, **datata 10/02/2019**.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto a Fermo il **21/01/2019** R.G. 390 R.P. 319.

I beni pignorati sono:

piena intera proprietà degli immobili in Porto San Giorgio

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 6 A/2, classe 4, vani 6, rendita € 464,81
- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 7 A/2, classe 4, vani 5,5, rendita € 426,08
- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 5 bene comune non censibile

La certificazione notarile risale ad un atto di provenienza del 1975 – successione di *[nome]*, trascritta a Fermo il *[data]* ai nn. 3979/3035 - e pertanto copre il ventennio a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i **dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

La certificazione notarile riporta i dati catastali relativi agli immobili annotando le trasformazioni intervenute dal 1976 fino al 2019.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Non risulta essere stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo **stato civile** dell'esecutato come risultante dal certificato.

Il certificato di stato civile è stato acquisito dall'E.S. e si allega alla presente perizia.

Il Sig. *[nome]* nato a *[città]* (FM) il *[data]* c.f. *[numero]*
figlia di stato libero.

(documentazione Ufficio Anagrafe – allegato n° 5)



Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal **Comune del luogo in cui sia stato celebrato**, con indicazione delle annotazioni a margine.

Il Sig. _____ nato a _____ () il _____ c.f. _____
risulta di _____

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Si ribadisce quanto sopra già esposto.

Compiuto questo preliminare controllo:

QUESITO 1

provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI e CONFINI
(documentazione catastale - allegato n° 2)

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Porto San Giorgio in Via Fratelli Rosselli n. 134:

Appartamento al piano primo

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 6** A/2, classe 4, vani 6, Superficie Catastale Totale: 136 m² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m²; rendita € 464,81;

Appartamento al piano secondo

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 7** A/2, classe 4, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: 104 m² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m²; rendita € 426,08

Scala comune ai due appartamenti

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 5** bene comune non censibile.

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra più sottotetto; al piano terra dello stabile si trova l'ingresso al vano scala comune, al n. 134 di Via F.lli Rosselli, che consente l'accesso ai sovrastanti appartamenti oggetto di perizia; il resto del piano terra è occupato da locali di altra proprietà, prevalentemente destinati ad attività commerciale (officina-vendita pneumatici). La porzione di immobile oggetto di pignoramento, corrispondente ai due appartamenti tra loro sovrapposti (il sub 6 occupa il piano primo e il sub 7 il piano secondo), è libera sui tre lati est, sud e ovest: affaccia sia a ovest che a est sulle porzioni corte antistanti il fabbricato e prospicienti rispettivamente la SS 16 Adriatica a ovest e via L. Ariosto a est, mentre a sud affaccia sulla p.lla 892 di altra proprietà. Verso nord gli



appartamenti ed il corpo scala sono adiacenti ad uno stabile residenziale di altra proprietà.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare **DUE LOTTI** come di seguito specificato:

LOTTO 1:

Porto San Giorgio, Via Fratelli Rosselli n. 134

intera piena proprietà di un **Appartamento sito al piano primo**

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 6** A/2, classe 4, vani 6, Superficie Catastale Totale: 136 m² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m²; rendita € 464,81.

con scala comune - bene comune non censibile - **sub 5**.

LOTTO 2:

Porto San Giorgio, Via Fratelli Rosselli n. 134

intera piena proprietà di un **Appartamento sito al piano secondo**

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 7** A/2, classe 4, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: 104 m² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m²; rendita € 426,08.

con scala comune - bene comune non censibile - **sub 5**.

QUESITO 2

provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2, 3 e 6)

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in Porto San Giorgio in Via Fratelli Rosselli n. 134:

Appartamento al piano primo

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 6** A/2, classe 4, vani 6, Superficie Catastale Totale: 136 m² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m²; rendita € 464,81;

Appartamento al piano secondo

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 7** A/2, classe 4, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: 104 m² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m²; rendita € 426,08

Scala comune ai due appartamenti

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 **sub 5** bene comune non censibile.

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato nel quale si trovano i due appartamenti collegati dalla scala comune è nella zona sud del Comune di Porto San Giorgio, lungo la SS16 Adriatica, nel tratto



denominato Via F.lli Rosselli, al n. 134. Si trova dunque accanto alla via principale di attraversamento nord/sud della cittadina e pertanto è ben collegato a tutti i servizi e le attività commerciali del posto, distando circa 450 m in linea d'aria dal lungomare.

LA PROPRIETÀ

Si accede ai due appartamenti, sub 6 e 7 posti rispettivamente al piano primo e secondo del fabbricato, dal n. 134 di Via F.lli Rosselli. Un portone immette nella scala comune, il sub 5. Il resto del piano terra, di altra proprietà, è prevalentemente occupato da un'attività/officina di vendita pneumatici con antistanti piazzali di parcheggio/manovra/deposito.

Il fabbricato, di edificazione ante '67 e ristrutturato dal 2005 al 2012 per la sopraelevazione e la realizzazione dell'appartamento al piano secondo, ha struttura in c.a. e muratura, solai di interpiano in latero-cemento e solaio di copertura in metallo e legno. I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

La scala comune ai due appartamenti – sub 5 -

Un portone in legno immette dal n 134 di Via F.lli Rosselli nella scala comune ai due appartamenti. Trattasi di una scala interna senza ascensore: una prima rampa porta ad un pianerottolo dal quale si accede ad un ripostiglio comune il cui solaio di calpestio è sfalsato rispetto al pianerottolo e posto alla quota del piano terra: l'interno presenta pareti in forati al grezzo. Altre due rampe di scale per piano conducono ai due livelli superiori ove si trovano i due appartamenti oggetto di perizia. Sul pianerottolo del secondo piano è stato realizzato un armadio-ripostiglio che occupa circa la metà della superficie antistante l'abitazione sub 7.

La scala presenta pavimenti in graniglia e gradini in marmo, ringhiera metallica e pareti intonacate e tinteggiate. I materiali e le finiture, per quanto discretamente conservate, risultano datate e obsolete.

Appartamento al piano 1°- sub 6 – della superficie di 130 mq con 36 mq di balconi

L'abitazione è così distribuita: un soggiorno suddiviso in due ambienti per complessivi mq 31 circa, una cucina di mq 25 circa con camino, un corridoio-disimpegno di circa mq 6,70, tre vani nella zona notte di mq 16,40, 8,25 e 14,70 e un bagno con doccia di mq 5,80.

Completano l'unità abitativa una veranda di mq 2,80 accessibile dal soggiorno e chiusa da una vetrata e quattro balconi, uno di mq 9,5 sul lato ovest, uno di circa 12 mq sul lato sud e due sul lato est, di mq 5,80 e 8,80.

I pavimenti sono in graniglia per tutta l'abitazione tranne che nel bagno ove materiali ceramici sono stati utilizzati sia a terra che per i rivestimenti. Le porte interne sono in legno o legno/vetro, gli infissi rinnovati sono a doppio vetro con serrande avvolgibili. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'abitazione è completa di impianti: elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento con caldaia a metano posta in un vano tecnico accessibile dal balcone dell'appartamento al piano secondo – sub 7-, tv, telefono e citofono. I balconi hanno ringhiere in metallo e presentano pavimentazione in piastrelle e soglie perimetrali. Gli intonaci esterni presentano in diversi punti ammaloramento e distacchi di tinteggiatura.

Il piano primo è di edificazione ante '67 e non ha subito nel tempo grandi ammodernamenti pertanto presenta finiture interne ed esterne e impianti datati che, se pure discretamente conservati e funzionanti, mostrano i segni del tempo.



Appartamento al piano 2°- sub 7 – della superficie di 95 mq con balcone di 35 mq

L'abitazione è così distribuita: un soggiorno di circa 24 mq, una cucina di circa 7 mq, una camera (mq 14,40 circa) con disimpegno e bagno finestrato (mq 3,50), una seconda camera (mq 14 circa) con disimpegno, w.c. (mq 2,60) e ripostiglio(mq 8,20).

Completa l'unità abitativa un balcone di circa 35 mq posto sul lato est che cinge in parte anche gli angoli sud est e sud ovest dell'appartamento. La superficie esterna ha pavimentazione in gres, parapetti in muratura intonacata e tinteggiata con copertine in pietra: sul balcone è stata realizzata una pergola frangisole in metallo in sulla quale è stata poggiata abusivamente una copertura leggera in corrispondenza della cucina. Sul prospetto est una nicchia chiusa con persiane ospita le due caldaie a metano che servono i due appartamenti sub 6 e 7.

I pavimenti dell'abitazione sono in materiale ceramico, così come i rivestimenti di cucina e bagni. I divisori sono in cartongesso, le pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto presenta un tavolato in legno laccato. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi sono a doppio vetro con serranda avvolgibile. L'unità abitativa è corredata di impianti: elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento con caldaia a metano, tv , telefono e citofono.

L'appartamento sito al piano secondo è stato realizzato con ampliamento/sopraelevazione a partire dal 2005 e terminato nel 2012. Materiali e finiture si presentano dunque più recenti e attuali rispetto a quelle del sub 6.

Disabitato al momento del sopralluogo necessita comunque di alcune opere di manutenzione ordinaria/completamento per finiture e parti impiantistiche.

Si ritiene la vendita immobiliare dei beni descritti non soggetta ad IVA.

QUESITO 3

provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Lo stabile, come riferito nell'atto di compravendita del 2012 (TRASCR. R.P. 3276 del 9/5/2012), è stato edificato ante '67 e successivamente interessato da interventi di ampliamento/sopraelevazione in base ai seguenti atti abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire n. 30/2005 -SOPRAELEVAZIONE- immobile in via F.lli Rosselli n 134;
- 2) Permesso di Costruire n. 56/2010 -SOPRAELEVAZIONE- immobile in via F.lli Rosselli n 134;
- 3) Permesso di Costruire n. 54/2011 – VARIANTE - immobile in via F.lli Rosselli n 134;
- 4) SCIA prot. 24746 del 25/10/11 - in VARIANTE al P.D.C. 54/2011 – MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE- immobile in via F.lli Rosselli n 134.
- 5) Domanda relativa all'agibilità del 1/03/2012

QUESITO 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della



stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

TITOLI ABILITATIVI (vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n° 3 e grafica da rilievo – allegato n° 6)

In base alla documentazione reperita risulta che i subalterni oggetto di perizia fanno parte di uno stabile che, come riferito nell'atto di compravendita del 2012 (TRASCR. R.P. 3276 del 9/5/2012), è stato edificato ante '67 e successivamente interessato da interventi di ampliamento/sopraelevazione in base ai seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 30/2005 -SOPRAELEVAZIONE- immobile in via F.lli Rosselli n 134;
- Permesso di Costruire n. 56/2010 -SOPRAELEVAZIONE- immobile in via F.lli Rosselli n 134;
- Permesso di Costruire n. 54/2011 – VARIANTE - immobile in via F.lli Rosselli n 134;
- SCIA prot. 24746 del 25/10/11 - in VARIANTE al P.D.C. 54/2011 – MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE- immobile in via F.lli Rosselli n 134.
- Domanda relativa all'agibilità del 1/03/2012.

L'edificazione dell'attuale **sub 6** della P.lla 384, sito al piano primo, è più risalente nel tempo (ante '67) mentre l'attuale **sub 7**, sito al piano secondo, è stato realizzato con gli interventi in ampliamento oggetto delle pratiche edilizie sopra citate.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia si riscontra quanto segue:

- il **sub 6** risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato: si è rilevata una lieve difformità per la posizione, leggermente traslata, di alcuni divisori interni, come rappresentato nella grafica allegata: trattandosi di modifiche interne, tali incongruenze si ritengono regolarizzabili presentando una pratica edilizia con elaborati grafici coerenti con lo stato di fatto e per tale procedura si stima in via presuntiva un costo di complessivi **€ 2.500**, costo comprensivo di spese tecniche per la pratica edilizia -CILA- e diritti di segreteria.
- il **sub 7** risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato, fatta eccezione per le seguenti difformità: una copertura parziale non autorizzata della pergola frangisole lato est, copertura realizzata abusivamente con materiali leggeri facilmente asportabili; la realizzazione sul pianerottolo delle scale al piano secondo di un ripostiglio non previsto nel progetto autorizzato. Tali difformità si ritengono regolarizzabili presentando una pratica edilizia con elaborati grafici coerenti con lo stato di fatto per quanto riguarda il ripostiglio su pianerottolo e mediante smontaggio dei pannelli di copertura e ripristino della pergola frangisole autorizzata. Si stima un costo di complessivi **€ 3.000**, costo comprensivo di opere di smontaggio della copertura e smaltimento materiali di risulta, spese tecniche per la pratica edilizia e diritti di segreteria.

COSTI TOTALI STIMATI IN VIA PRESUNTIVA PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: € 5.500 (2.500+3.000)



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 191/2018

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 7

Dati della richiesta	Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice:G920)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 11 Particella: 384 Sub.: 7

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Ubbiana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	384	7			A/2	4	5,5 vani	Totale: 104 m ² *Dati area vegetata** 96 m ²	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Intervento in virtù dei dati di superficie
Indirizzo												
Nota												
Annotazioni		classazione e rendita per rendite come dotati negli anni della dichiarazione di n. 701/94										

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 5

Dati della richiesta	Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice:G920)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 11 Particella: 384 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 12/01/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Ubbiana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	384	5								VARIAZIONE del 12/01/2012 Pratica n. AF0005497 in atto del 12/01/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 445/12012)
Indirizzo												
Nota		Facita A Mod 55										

I dati catastali sopra indicati corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento.

PLANIMETRIE CATASTALI

Relativamente al **sub 6** della p.lla 384 (abitazione piano primo):

La planimetria catastale è coerente con lo stato autorizzato con la SCIA prot. 24746 del 25/10/11 - in VARIANTE al P.D.C. 54/2011. Dal confronto tra la grafica catastale ed edilizia e lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta emerge un sostanziale coerenza di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato: fanno eccezione alcuni divisori interni leggermente spostati rispetto agli allineamenti dichiarati nel progetto. Tali difformità sono indicate nella grafica redatta dalla sottoscritta ed allegata alla presente relazione. Come riferito nella risposta al quesito 4 tali difformità risultano sanabili pertanto la planimetria catastale in oggetto potrà essere aggiornata coerentemente con lo stato dei luoghi.

Relativamente al **sub 7** della p.lla 384 (abitazione piano secondo):

La planimetria catastale è sostanzialmente coerente con lo stato autorizzato con la SCIA prot. 24746 del 25/10/11 - in VARIANTE al P.D.C. 54/2011 e con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione di un ripostiglio effettivamente realizzato nello spazio antistante l'accesso al sub 7, nel pianerottolo del vano scala al secondo piano e quindi ricadente nell'ambito della sulla superficie del b.c.n.c. Sub 5.

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di aggiornamento delle planimetrie catastali descritte.



QUESITO 5

provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

In base al PRG vigente la p.lla 384 del foglio 11 sulla quale insiste lo stabile in cui si trovano i subalterni oggetto di perizia ricade in ZONA B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (art. 67 delle NTA del PRG) ed in particolare in una ZONA B1 - ZONE MISTE SATURE DELLA CITTÀ PERMANENTE (art. 67 e 68 delle NTA del PRG) e non risulta essere soggetta a vincoli.

Si allegala Normativa Tecnica di Attuazione del piano vigente.

(documentazione edilizia-urbanistica – allegato n° 3)

QUESITO 6

provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale – allegato n° 2)
Dati catastali attuali:

Immobili in Porto San Giorgio, VIA I n.

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 6

Dati della richiesta	Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice:G920)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 11 Particella: 384 Sub.: 6

INTESTATO

1

01

(*) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Simbolo Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		11	384	6			A/2	4	6 vani	Totale: 116 m ² Totale: escludere aree coperte: 128 m ²	Euro 464,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in corso dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												



QUESITO 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale

All'atto della notifica del pignoramento, datata 06/12/2018, il Sig. [redacted] era intestatario dell'intera proprietà dei beni pignorati in base ad un **ATTO DI COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 09/05/2012 – R.P. 2241 R.G. 3276- (4/5 di proprietà) e ad una SUCCESSIONE - TRASCRIZIONE del 5/11/1975 (1/5 di proprietà).**

Essendo proprietario per l'intero dei beni pignorati non risulta necessario valutare la divisibilità degli stessi.

QUESITO 8

provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Il Sig. [redacted] c.f. [redacted] è intestatario della piena proprietà dei beni oggetto di perizia in base ai seguenti atti di provenienza, come riscontrato dalla sottoscritta a conferma, integrazione e aggiornamento di quanto riportato nella relazione notarile agli atti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 09/05/2012 – R.P. 2241 R.G. 3276** del notaio VARRIALE LUCIANO Repertorio 77188/12030 del 02/05/2012 con il quale il Sig. [redacted] ha acquistato i 4/5 dei beni da [redacted] (1/5), [redacted] (1/5), [redacted] (1/5).
- **SUCCESSIONE di S. [redacted]** deceduto in data 13/06/1975 – **TRASCRIZIONE del 5/11/1975 – R.P. 3979 R.G. 3035** con la quale il Sig. [redacted] ha ricevuto 1/5 della proprietà degli originari immobili ex p.lle 384/1-2, unitamente a [redacted] (1/5), [redacted] (1/5), [redacted] (1/5) e [redacted] (1/5).
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - TRASCRIZIONE del 04/03/2019 – R.P. 1135 R.G. 1558** relativa al sub 3 (originario dei beni pignorati) della p.lla 384:
"CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. [redacted] NATO A [redacted] 1916 E DECEDUTO IN DATA [redacted] DA PARTE DEI [redacted] S. [redacted] E. [redacted] NASCENTE DA ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ROGATO DAL NOTAIO LUCIANO VARRIALE DA FERMO IN DATA 22/07/2010 REP. N. 74963, TRASCRITTO IN DATA 26/07/2010 AI NN.5933/1446. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI



PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 26/07/2010 AI NN.5933/1446, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ."

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie a ritroso nel ventennio (ispezione effettuata in aggiornamento ed integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile del 10/02/2019) relative agli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONE NN. 5933/1446 del 26/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario rogato dal notaio LUCIANO VARRIALE da FERMO in data 22/07/2010 REP. N. 74963

- a favore di _____, con sede in _____ c.f. _____
- contro: _____ (1/5), S _____ A(1/5), _____ (1/5), _____ (1/5) E _____ (1/5)

- N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 3 (originario degli attuali subalterni 5,6 e 7)
Capitale € 100.000 – Ipoteca € 200.000, durata anni 20 e mesi 9.
con **Annotazione n. 1475 del 10/10/2011 (EROGAZIONE A SALDO)**

TRASCRIZIONE del 21/01/2019 – R.P. 319 R.G.390 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2321/2018 del 06/12/2018

- a favore di _____, con sede in _____ c.f. _____
- contro _____

QUESITO 9

provveda l'esperto determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO: STIMA PER PUNTI DI MERITO

Per la determinazione del valore degli immobili si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima per punti di merito con il quale si giunge alla definizione del prezzo unitario del singolo bene sulla base di coefficienti di merito relativi alle specifiche caratteristiche dello stesso (localizzazione, esposizione, età, qualità, stato di conservazione, ecc.); tali parametri, moltiplicati tra loro, danno il coefficiente globale di merito dell'immobile, fondamentale per individuare il costo unitario dell'immobile in oggetto.

È inoltre necessario individuare, tra i valori unitari di mercato relativi ad immobili normali della stessa zona, il valore unitario medio di riferimento al quale viene associato un coefficiente di merito pari a 1,00. Moltiplicando tale valore medio di



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 191/2018

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
APPARTAMENTO PIANO 2° CON BALCONI SUB 7	104,75	2.008,78	210.419,71
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-21.041,97
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 3.000			-3.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE - SUB 7			185.877,73

IL PIGNORAMENTO RIGUARDA L'INTERA PIENA PROPRIETÀ DI CIASCUN IMMOBILE.

QUESITO 10

provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

Come anticipato, data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare DUE LOTTI:

LOTTO 1	VALORE € 171.832,78
intera piena proprietà di un immobile in Porto San Giorgio, Via Fratelli Rosselli n. 134 Appartamento al piano 1° - sub 6 – della superficie di 130 mq con 36 mq di balconi - N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 6 A/2, classe 4, vani 6, Superficie Catastale Totale: 136 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m ² ; rendita € 464,81. con scala comune - bene comune non censibile - sub 5 .	

LOTTO 2	VALORE € 185.877,73
intera piena proprietà di un immobile in Porto San Giorgio, Via Fratelli Rosselli n. 134 Appartamento al piano 2° - sub 7 – della superficie di 95 mq con balcone di 35 mq - N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 7 A/2, classe 4, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m ² ; rendita € 426,08. con scala comune - bene comune non censibile - sub 5 .	



PORZIONE DI IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
1- Abitazione Piano 1° (sub 6)	Mq 130	1,00	Mq 130,00
Balconi mq 36	Mq 25	0,35	Mq 8,75
	Mq 11	0,10	Mq 1,10
Totale abitazione con balconi sub 6			Mq 139,85
2- Abitazione Piano 2° (sub 7)	Mq 95	1,00	Mq 95,00
Balconi mq 35	Mq 25	0,35	Mq 8,75
	Mq 10	0,10	Mq 1,00
Totale abitazione con balconi sub 7			Mq 104,75

Si procede con il calcolo del valore complessivo dei beni moltiplicando il rispettivo valore unitario per le superfici commerciali, ottenendo gli importi totali ai quali vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) - e sottratte le spese (per la regolarizzazione edilizia - e per la redazione del certificato APE), come di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	PREZZO DEL BENE €
APPARTAMENTO PIANO 1° CON BALCONI SUB 6	139,85	1.389,05	194.256,64
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-19.425,86
Decurtazione delle spese per la redazione certificato APE € 500			-500,00
Regolarizzazione edilizia-urbanistica € 2.500			-2.500,00
VALORE DELL'IMMOBILE - SUB 6			171.832,78



Prodotto tra i tre coefficienti individuati = I° x II° x III° = COEFFICIENTE GLOBALE DI MERITO	I° x II° x III° = C.G.M.	1,00 x 0,91 x 0,72 = 0,65	1,00 x 0,91 x 1,04 = 0,94
---	--	---	---

* prodotto tra i valori scelti per ciascun immobile

b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene (B);

Al fine di individuare il prezzo unitario medio di riferimento per ogni singolo bene l'E.S. ha effettuato, presso gli operatori del settore immobiliare di zona, un'indagine sui prezzi delle compravendite (coerenti per zona, tipo di immobile ed epoca), tenendo conto anche dei dati ufficiali disponibili in merito forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

In base a tale analisi il prezzo unitario medio di riferimento è pari a € 2.137,00.

c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia (C);

Per ottenere il prezzo unitario di un bene (C), come già specificato, si moltiplica il suo coefficiente globale di merito (A) per il prezzo unitario medio di riferimento del bene stesso (B) come indicato nella seguente tabella:

$$A \times B = C$$

A Coefficiente globale di merito	B Prezzo unitario medio di riferimento	C PREZZO UNITARIO DEL BENE
Sub 6 - 0,65	€ 2.137,00	€ 1.389,05
Sub 7 - 0,94	€ 2.137,00	€ 2.008,78

d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e individuazione del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo del bene moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali degli immobili, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come di seguito indicato.

SUPERFICIE COMMERCIALE: SUPERFICIE (mq) x COEFFICIENTE DI RIDUZIONE

Immobili in Porto San Giorgio, Via F.lli Rosselli n. 134

Appartamento al piano 1°- sub 6 – della superficie di 130 mq con 36 mq di balconi

Appartamento al piano 2°- sub 7 – della superficie di 95 mq con balcone di 35 mq con scala comune ai due appartamenti – sub 5 -



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 191/2018

medie grandi	0,97	0,97	0,97
QUALITÀ DELLE FINITURE			
Ottimo	1,05		
Buono	1,02		
Normale	1,00		1,00
Scarso	0,95	0,95	
CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE			
Ottimo	1,10		
Buono	1,05		1,05
Normale	1,00		
Mediocre	0,93		
Scadente	0,87	0,87	
Degradato	0,74		
STATO DEGLI IMPIANTI			
Ottimo	1,07		
Buono	1,03		1,03
Normale	1,00		
Scadente	0,92	0,92	
Pessimo	0,85		
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE		1,00	
Elevato	1,04		
Buono	1,02		
Normale	1,00		1,00
Carente	0,98	0,98	
VISUALE			
Di pregio	1,02		
Buona	1,01		
Normale	1,00		
Scadente	0,98	0,98	0,98
Degradato	0,96		
LUMINOSITA'			
Elevato	1,02	1,02	1,02
Buono	1,00		
Medio	0,98		
Scarso	0,95		
III° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE		0,72	1,04



R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 191/2018

COMMERCIALI ottimo buono normale carente	1,02 1,01 1,00 0,99	1,02 <hr/>	1,02 <hr/>
I° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE DI ZONA		1,00	1,00
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO			
TIPOLOGIA Edificio singolo Edificio a schiera Edificio del tipo non intensivo Edificio del tipo intensivo	1,03 1,02 1,00 0,98	 1,00 	 1,00
QUALITA' TIPOLOGICA Edificio di lusso Edificio signorile Edificio civile Edificio economico	1,03 1,02 1,00 0,98	 1,00 	 1,00
STATO CONSERVATIVO Ottimo Buono Normale Mediocre Scadente Degradato	1,10 1,05 1,00 0,93 0,87 0,74	 0,93 	 0,93
CARATTERISTICHE FUNZIONALE DELLE DOTAZIONI COMUNI			
Elevato Buono Normale Carente	1,02 1,01 1,00 0,98	 0,98 <hr/>	 0,98 <hr/>
II° COEFFICIENTE* CARATTERISTICHE FABBRICATO		0,91	0,91
CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
DIMENSIONI piccole	1,03 1,00		



riferimento per il coefficiente globale di merito precedentemente determinato per l'immobile oggetto di stima, si ottiene il valore unitario del bene stesso.

Moltiplicando quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile si determina il valore complessivo del bene e delle sue pertinenze.

Per tale criterio di stima dunque i passaggi fondamentali sono:

- a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto;
- b) individuazione del prezzo unitario medio di riferimento per lo stesso bene;
- c) individuazione del valore unitario del bene oggetto di perizia;
- d) determinazione delle superfici commerciali dei beni e calcolo del valore di ciascun immobile comprensivo delle rispettive pertinenze.

Si procede pertanto secondo l'ordine sopra elencato:

a) calcolo del coefficiente globale di merito dell'immobile in oggetto (A);

Gli elementi presi in considerazione per l'individuazione dei coefficienti di merito riguardano le caratteristiche della zona in cui è localizzato il bene da stimare, le caratteristiche del fabbricato nel quale lo stesso si trova e, nello specifico, le caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto. I diversi aspetti disaminati sono elencati nella seguente tabella nella quale vengono anche individuati i valori dei rispettivi coefficienti attribuiti agli immobili oggetto di stima, il sub 6 ed il sub 7.

Appartamento al piano 1°- sub 6 – della superficie di 130 mq con 36 mq di balconi
Appartamento al piano 2°- sub 7 – della superficie di 95 mq con balcone di 35 mq con scala comune ai due appartamenti – sub 5 -

TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

CARATTERISTICHE DELLA ZONA	VALORI DEI COEFFICIENTI	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE SUB 6	VALORI ASSEGNATI ALL'IMMOBILE SUB 7
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			
pregio	1,02		
buono	1,01		
normale	1,00	1,00	1,00
degradato	0,99		
VICINANZA AL VERDE			
ottimo	1,02		
buono	1,01		
normale	1,00		
carente	0,99	0,99	0,99
VICINANZA AI SERVIZI PUBBLICI E			



QUESITO 11

provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (vedi allegato n°6)

L'appartamento posto al piano (sub 6) è abitato dal Sig. proprietario esecutato ivi risiedente.

L'appartamento posto al piano secondo (sub 7), libero da persone e cose all'atto del sopralluogo, è nella disponibilità del proprietario Sig.

La scala (sub 5) comune ai due appartamenti, con vano ripostiglio, è utilizzata dal Sig. e risulta occupata da beni e cose dello stesso.

Non si tratta di immobile condominiale e non è possibile per la sottoscritta quantificare le spese di gestione o manutenzione annue relative alla proprietà.

QUESITO 12

provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.



CONCLUSIONI

Manifesto d'asta:

INTERA PIENA PROPRIETÀ DEI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO 1	VALORE € 171.832,78
intera piena proprietà di un immobile in Porto San Giorgio, Via Fratelli Rosselli n. 134 Appartamento al piano 1°- sub 6 – della superficie di 130 mq con 36 mq di balconi - N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 6 A/2, classe 4, vani 6, Superficie Catastale Totale: 136 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 128 m ² ; rendita € 464,81. con scala comune - bene comune non censibile - sub 5 . COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: € 2.500	

LOTTO 2	VALORE € 185.877,73
intera piena proprietà di un immobile in Porto San Giorgio, Via Fratelli Rosselli n. 134 Appartamento al piano 2°- sub 7 – della superficie di 95 mq con balcone di 35 mq - N.C.E.U. Foglio 11 p.lla 384 sub 7 A/2, classe 4, vani 5,5, Superficie Catastale Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 96 m ² ; rendita € 426,08. con scala comune - bene comune non censibile - sub 5 . COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: € 3.000	

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, lì 03/01/2024

Il Perito estimatore

Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Documentazione Ufficio Anagrafe
6. Elaborato grafico da rilievo

