

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 192/2012 promossa da FALLIMENTO "ALESI UMBERTO SRL" nei confronti di ****OMISSIS****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Domizia Perrone.
Perito Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

OGGETTO: Descrizione e stima dei cespiti di proprietà del debitore esecutato siti in Porto San Giorgio, Via Enrico Medi.

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto (c.f. CRFRRT62C17B519Z), con studio in Porto Sant'Elpidio Via Canada n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo al n° 61, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione che lo ha nominato Perito Estimatore con provvedimento emesso in data 14 gennaio 2022.

Prestato il giuramento di rito con Deposito telematico avvenuto in data 18 gennaio 2022 ed espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

A.	Premessa	pag. 1
B.	Quesiti	pag. 2

1	Identificazione dei beni	pag. 3
2	Descrizione dei beni	pag. 9
3	Accertamenti sulla regolarità urbanistica	pag. 26
4	Identificazione e storia catastale degli immobili	pag. 29
5	Provenienza dei beni	pag. 35
6	Stato di possesso degli immobili	pag. 37
7	Valutazione dei beni	pag. 39

A **PREMESSA**

- che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
 - che in data 16/03/2022, 24/03/2022 e 02/05/2022 il sottoscritto e il Dott. Lanese Giovanni dell'Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche, in qualità di Custode Giudiziario degli immobili pignorati nella procedura di cui all'oggetto, si recavano sul posto effettuando l'accesso alle unità immobiliari dando di fatto inizio alle operazioni peritali, ai rilievi fotografici e di misurazione;
 - che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
 - che ha proceduto alla valutazione dei beni;
- tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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. 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 d’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. 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. In terzo luogo, l’esperto deve precisare se il creditore procedente abbia 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. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l’esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l’esperto:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto c), 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 specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;

f) 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 ostative;

g) 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 gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

h) 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;

i) a 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;

- l) 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;
- m) 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;
- n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT.

1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO.

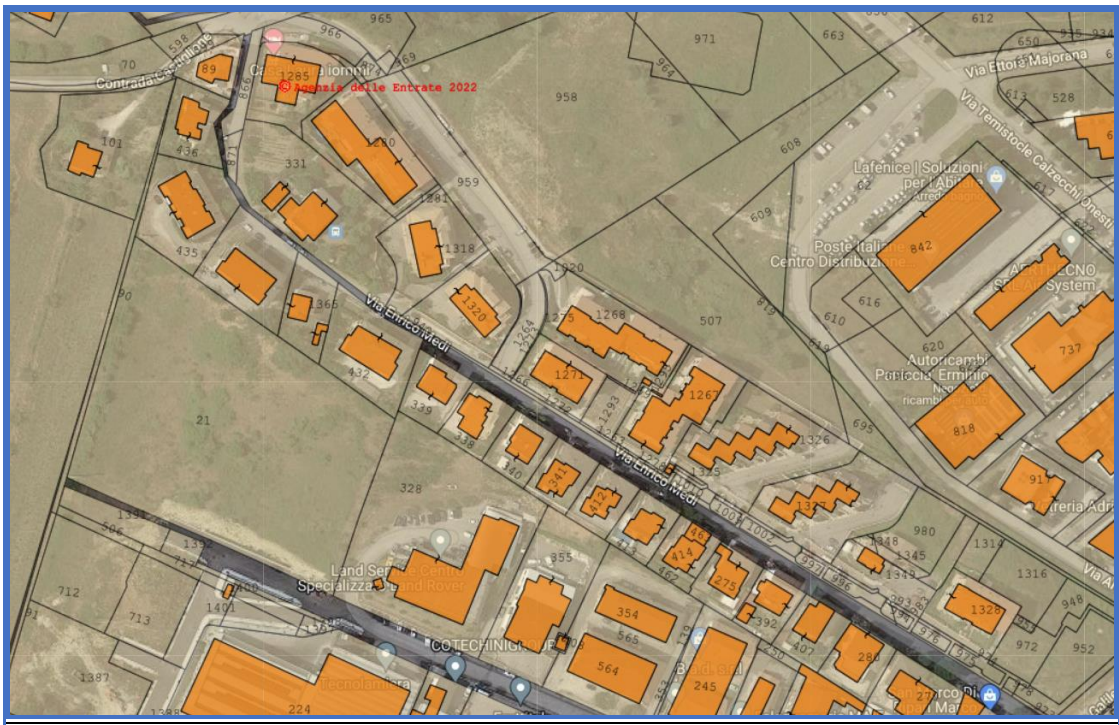
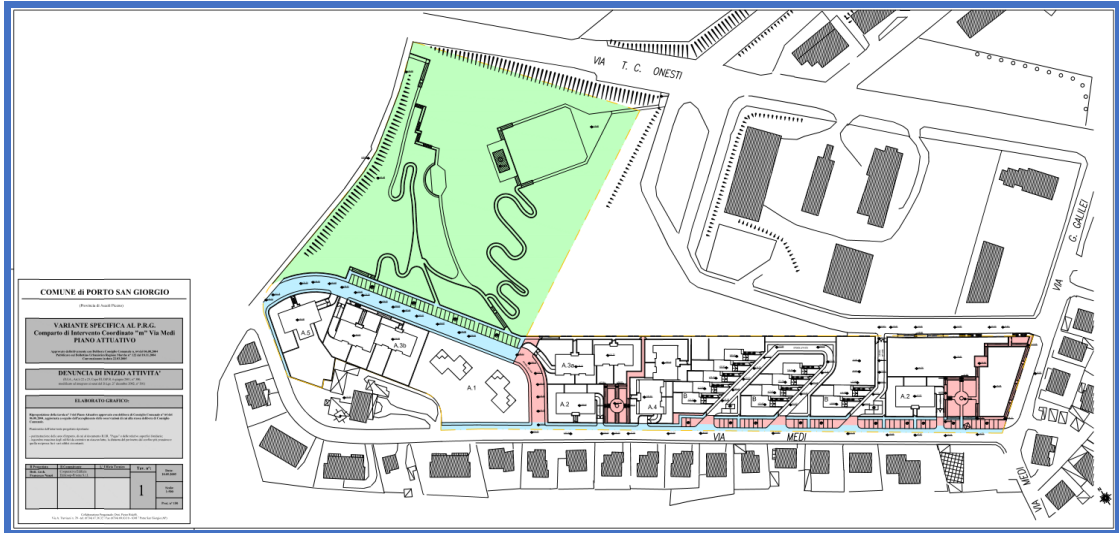
Prima di procedere alla identificazione dei beni sottoposti a pignoramento, si conferma di aver proceduto al controllo della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Il creditore procedente ha depositato una prima Certificazione Notarile Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Nazzareno Cappelli datata 21 gennaio 2013 e una seconda Certificazione Notarile a firma del Notaio Sergio Sanangelantoni del 05 maggio 2017 nella procedura 71/2017 riunita alla procedura esecutiva 192/2012.

Le certificazioni risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni (27 dicembre 1994) la trascrizione dei pignoramenti (26 settembre 2012 e 27 aprile 2017). Il creditore procedente ha depositato le Visure Catastali Storiche degli immobili che rispecchiano la Certificazione Notarile Sostitutiva. C'è corrispondenza tra i dati catastali attuali e storici e quelli riportati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.

Il sottoscritto ha estratto Visura Storica della Società che si allega (**Allegato 1**).

Alla data odierna i beni oggetto di esecuzione immobiliare appartengono:

Alla Società **** **OMISSIS** **** con sede in Porto San Giorgio (FM) Via Medi 21/E Codice Fiscale e Partita Iva 01452350448



- Relativamente alla Particella 1285:

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1285 Subalterno 6
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano 1
Dati di classamento: Rendita: Euro 426,08, Categoria A/2 ^o , Classe 4, Consistenza 5,5 vani
Dati di superficie: Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte ^o : 90 m ²
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1285

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1285** Subalterno **14**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 56,40**, Categoria **C/6⁹⁾**, Classe **4**, Consistenza **21 m²**
Dati di superficie: Totale: **25 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1285**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1285** Subalterno **18**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 72,51**, Categoria **C/6⁹⁾**, Classe **4**, Consistenza **27 m²**
Dati di superficie: Totale: **32 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1285**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1285** Subalterno **23**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 61,77**, Categoria **C/6⁹⁾**, Classe **4**, Consistenza **23 m²**
Dati di superficie: Totale: **27 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1285**

- Relativamente alla Particella 1268:

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1268** Subalterno **26**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 147,71**, Categoria **C/6⁹⁾**, Classe **4**, Consistenza **55 m²**
Dati di superficie: Totale: **61 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1268**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1268** Subalterno **29**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 134,28**, Categoria **C/6⁹⁾**, Classe **4**, Consistenza **50 m²**
Dati di superficie: Totale: **57 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1268**

- Relativamente alla Particella 1267:

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **5**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 503,55**, Categoria **A/2⁹⁾**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale: **123 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **110 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **7**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 503,55**, Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale: **118 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **112 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **9**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano 2
Dati di classamento: Rendita: **Euro 503,55**, Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale: **118 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **112 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **11**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 503,55**, Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale: **125 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **112 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **13**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano 1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 503,55**, Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale: **119 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **113 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **15**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano 2
Dati di classamento: Rendita: **Euro 503,55**, Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **6,5 vani**
Dati di superficie: Totale: **115 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **109 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **20**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 102,05**, Categoria **C/6^o**, Classe **4**, Consistenza **38 m²**
Dati di superficie: Totale: **43 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10**
Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **21**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 51,03**, Categoria **C/6^{cl}**, Classe **4**, Consistenza **19 m²**
Dati di superficie: Totale: **23 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10** Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **22**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 51,03**, Categoria **C/6^{cl}**, Classe **4**, Consistenza **19 m²**
Dati di superficie: Totale: **22 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10** Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **24**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 51,03**, Categoria **C/6^{cl}**, Classe **4**, Consistenza **19 m²**
Dati di superficie: Totale: **21 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10** Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **25**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 51,03**, Categoria **C/6^{cl}**, Classe **4**, Consistenza **19 m²**
Dati di superficie: Totale: **22 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10** Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **26**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 102,05**, Categoria **C/6^{cl}**, Classe **4**, Consistenza **38 m²**
Dati di superficie: Totale: **43 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10** Particella **1267**

Dati identificativi: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)**
Foglio **10** Particella **1267** Subalterno **27**
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1
Dati di classamento: Rendita: **Euro 112,79**, Categoria **C/6^{cl}**, Classe **4**, Consistenza **42 m²**
Dati di superficie: Totale: **47 m²**
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)** Foglio **10** Particella **1267**

- Relativamente alla Particella 1326:

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1326 Subalterno 7
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI n. SNC Piano S1
Dati di classamento: Categoria F/3^a)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1326

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1326 Subalterno 8
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI n. SNC Piano S1
Dati di classamento: Categoria F/3^a)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1326

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1326 Subalterno 13
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1-T - 1
Dati di classamento: Categoria F/3^a)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1326

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1326 Subalterno 14
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI Piano S1-T - 1
Dati di classamento: Categoria F/3^a)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1326

- Relativamente alla Particella 1327:

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1327 Subalterno 9
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI n. SNC Piano S1
Dati di classamento: Categoria F/3^a)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1327




Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1327 Subalterno 10
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI n. SNC Piano S1-T - 1
Dati di classamento: Categoria F/3^a)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1327

- Relativamente alla Particella 1328:

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1328 Subalterno 7
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI n. SNC Piano 1
Dati di classamento: Rendita: Euro 348,61, Categoria A/2^o), Classe 4, Consistenza 4,5 vani
Dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte ^{d)}: 81 m²
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1328

Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP)
Foglio 10 Particella 1328 Subalterno 17
Indirizzo: VIA ENRICO MEDI n. SNC Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 104,74, Categoria C/6⁹, Classe 4, Consistenza 39 m²
Dati di superficie: Totale: 44 m²
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1328

- Relativamente alle Particelle 1345 – 1347 - 1348:

 Immobile di catasto terreni - n.43
Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1345 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,52; agrario Euro 0,65 Superficie: 105 m ² Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2
 Immobile di catasto terreni - n.44
Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1347 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,03; agrario Euro 1,30 Superficie: 210 m ² Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2
 Immobile di catasto terreni - n.45
Dati identificativi: Comune di PORTO SAN GIORGIO (G920) (AP) Foglio 10 Particella 1348 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,14; agrario Euro 0,21 Superficie: 40 m ² Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Vedi Atti di provenienza ([Allegato 2](#))

2	DESCRIZIONE DEI BENI
----------	-----------------------------

Prima di passare alla descrizione dei singoli lotti che compongono l'intero cespite pignorato, è necessario descrivere il contesto in cui si inserisce l'oggetto della Perizia.

La **** **OMISSIS** **** è una società con sistema di amministrazione pluripersonale collegiale con controllo contabile effettuato da revisore legale, costituita in data 27.04.1995 con atto pubblico redatto dal Notaio Dott. Alfonso Rossi, numero di repertorio 71984/6304. Codice Ateco 41.1 e Partita Iva 01452350448 avente per oggetto, tra le altre cose, la costruzione, sia direttamente, in economia o tramite appalto, di case economiche da assegnare in proprietà divisa ai soci.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione è il Signor **** **OMISSIS** **** nato a **** **OMISSIS** **** il **** **OMISSIS** **** Codice Fiscale **** **OMISSIS** ****, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione è il Signor **** **OMISSIS** **** nato a **** **OMISSIS** **** il **** **OMISSIS** **** Codice Fiscale **** **OMISSIS** **** e il Consigliere è il Signor **** **OMISSIS** **** nato a **** **OMISSIS** **** il **** **OMISSIS** **** Codice Fiscale **** **OMISSIS** ****.

La fase esecutiva delle Opere di Urbanizzazione del Comparto di Intervento Coordinato "M" di Via Medi è stata preceduta da un lungo iter approvativo durante il quale sono stati definiti gli strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica nonché gli elaborati progettuali necessari allo scopo. Di seguito un elenco dettagliato:

- Comune di Porto San Giorgio, deliberazione consiliare del 16/03/2001 n.17, adozione della Variante Specifica al P.R.G. relativa al Comparto di Intervento Coordinato "M" di Via Medi e relative N.T.A.
- Comune di Porto San Giorgio, deliberazione consiliare del 03/10/2001 n.86, controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva della Variante.
- Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, deliberazione consiliare del 25/03/2003 n.30, approvazione della Variante Specifica al P.R.G. relativa al Comparto di Intervento Coordinato "m" di Via Medi e relative N.T.A. con stralci, modifiche e prescrizioni.
- Comune di Porto San Giorgio, deliberazione consiliare 07/04/2003 n.30, accoglimento integrale degli stralci delle modifiche e delle prescrizioni avanzate dalla Provincia sulla variante specifica al P.R.G., si stabilisce che l'adeguamento degli elaborati avverrà in sede di redazione del successivo Piano Attuativo.
- Provincia di Ascoli Piceno, deliberazione consiliare del 29/07/2003 n.91, approvazione definitiva della Variante Specifica al P.R.G. relativa al Comparto di Intervento Coordinato "M" di Via Medi e relative N.T.A.
- Comune di Porto San Giorgio, deliberazione consiliare del 21/04/2004 n.32, adozione del Piano Attuativo del Comparto di Intervento Coordinato "M" di Via Medi.
- Comune di Porto San Giorgio, deliberazione consiliare del 06/08/2004 n.64, approvazione definitiva del Piano Attuativo del Comparto di Intervento Coordinato "m" di Via Medi ([Allegato 0](#)).
- Stipula della convenzione per l'attuazione del Comparto di Intervento Coordinato "m" di Via Medi con atto pubblico a rogito del notaio Antonio Varriale rep. n. 66521 del 22/03/2005.
- Comune di Porto San Giorgio, deliberazione di giunta del 01/07/2005 n. 230, approvazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione del Comparto di Intervento Coordinato "M" di Via Medi.

Il professionista incaricato risulta essere stato **** **OMISSIS** **** sia per il Piano Attuativo sia per le Opere di Urbanizzazione.

Con atto notarile (Notaio Luciano Varriale, repertorio n. 66521, raccolta n. 6810), il 22/03/2005 veniva sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Porto San Giorgio e la **** **OMISSIS** **** (Soggetto attuatore) per mezzo della quale si regolamentava l'attuazione del Comparto di Intervento Coordinato "M" Via Medi ([Allegato 3](#)).

In riferimento a tale fondamentale documento si vogliono richiamare alcuni particolari aspetti che qualificano la comprensione del tema delle Opere di Urbanizzazione del Comparto di Intervento Coordinato "M" Via Medi.

- Art. 3. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 mesi a decorrere dalla data del 03/12/2004.
- Art. 4. Il Soggetto Attuatore (**** **OMISSIS** ****) si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione.
- Art. 5. Le Opere di Urbanizzazione Primaria consistono in:
 - a) strade veicolari e relativi marciapiedi;
 - b) percorsi pedonali;
 - c) spazi di sosta e di parcheggio;
 - d) fognature per acque nere;
 - e) fognature per acque meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali;
 - f) rete di distribuzione dell'acqua potabile;
 - g) idranti antincendio stradali del tipo a colonna;
 - h) rete di distribuzione del gas metano, con eventuale cabina di decompressione /depressurizzazione/controllo, se richiesta dal gestore del servizio;
 - i) rete di distribuzione dell'energia elettrica, con eventuale cabina di trasformazione, se richiesta dal gestore del servizio;
 - j) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
 - k) rete telefonica fissa;
 - l) spazi di verde pubblico attrezzato, piantumato e dotato d'impianto d'irrigazione.
 - m) segnaletica stradale a terra con vernice e verticale con cartelli.
- Art. 6. Le Opere di Urbanizzazione Secondaria consistono in:

- a) parco urbano di quartiere;
b) area polivalente per attrezzature sportive;
c) edificio e spogliatoio annesso all'area polivalente per attrezzature sportive.
- Art. 9. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione (sia per le Opere di Urbanizzazione Primarie sia per le Secondarie) il Soggetto Attuatore si impegna a fornire un'adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100%. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
- Art. 16. La Convenzione ha durata ventennale a partire dalla data di stipula, cioè il 22/03/2005. Come previsto nel computo metrico estimativo redatto **** OMISSIS ****, l'importo delle Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondaria che dovevano essere eseguite nel Comparto di Intervento Coordinato Via Medi e per il quale doveva essere fornita apposita garanzia finanziaria è il seguente:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
a) Strade veicolari e relativi marciapiedi	€ 553.456,19
b) Percorsi pedonali	€ 0,00
c) Spazi di sosta e di parcheggio	€ 19.336,15
d) Fognature per acque nere	€ 19.298,31
e) Fognature per acque meteoriche con rete di raccolta delle acque stradali	€ 51.963,23
f) Rete di distribuzione dell'acqua potabile	€ 20.106,23
g) Idranti antincendio stradali tipo a colonna	€ 4.121,21
h) Rete di distribuzione del gas metano con eventuale cabina di decompressione, depressurizzazione controllo, se richiesta dal gestore del servizio	€ 5.210,51
i) Rete di distribuzione dell'energia, con eventuale cabina di trasformazione, se richiesta dal gestore del servizio	€ 12.571,94
j) Rete di pubblica illuminazione completa di punti di luce	€ 90.742,30
k) Rete telefonica fissa	€ 3.282,69
l) Spazi di verde pubblico attrezzato, piantumato e dotato di impianto di irrigazione	€ 0,00
	€ 780.088,76
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	
a) Parco urbano di quartiere	€ 69.645,76
b) Area polivalente per attrezzature sportive	€ 105.274,69
c) Edificio a spogliatoio annesso all'area polivalente per attrezzature sportive	€ 78.251,18
	€ 253.171,63
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA da realizzarsi su area della Pubblica Amministrazione	€ 1.033.260,39

Ci si sofferma su questo aspetto, perché ad oggi le Opere di Urbanizzazione risultano incomplete. La situazione di fatto incide chiaramente sull'alienabilità dei cespiti periziati.

Per avere un quadro contabile il più attendibile possibile delle opere realizzate, il sottoscritto ha incontrato **** OMISSIS ****, in ordine cronologico, l'ultimo Direttore dei Lavori incaricato dalla **** OMISSIS ****

Lo stesso ha ricostruito la contabilità dei lavori eseguiti fino ad oggi, lavori attualmente fermi non potendo più la **** OMISSIS **** far fronte alla prosecuzione degli stessi avendo concluso gli accordi assunti con le diverse imprese **** OMISSIS ****

Lo stato delle opere da completare è così sintetizzato:

- la pressoché completa realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria;
- il tratto iniziale di via Medi è ancora allo stato di campagna;
- lungo il tratto di via Medi corrispondente al sub-stralcio 3A non sono stati realizzati marciapiedi, e alcuni sotto-servizi;
- il tratto di via Medi corrispondente allo stralcio 1e allo stralcio 2 è privo di tappetino di asfalto di finitura;

- la pubblica illuminazione è parzialmente completata.

In sintesi risulta che, a fronte di un importo stimato di €. 1.033.260,39 per Opere di Urbanizzazione Pubblica in regime di convenzione (come sopra indicate), ad oggi risultano realizzate opere pari a € 843.750,56. Restano da realizzare lavori per €. **189.509,83**.

DITTA	OGGETTO	COSTO TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE
**** OMISSIS ****	Opere di urbanizzazione pubbliche	€. 579.957,45
**** OMISSIS ****	Opere edili allargamento via Medi e strada interna di lottizzazione. Primo, Secondo e Terzo S.A.L.	€ 180.571,35
**** OMISSIS ****	Illuminazione pubblica allargamento via Medi e strada interna di lottizzazione. Primo e Secondo S.A.L.	€ 51.463,14
**** OMISSIS ****	Nuova linea gas lungo via Galilei. Primo e Secondo S.A.L.	€ 10.674,00
**** OMISSIS ****	Sistemazione recinzione e aree di cantiere. Opere edili allargamento tratto iniziale via Medi. (Allegato ...)	€ 12.884,62
**** OMISSIS ****	Illuminazione pubblica allargamento via Medi. (Allegato ...)	€ 8.200,00
		€ 843.750,56

Attualmente il cantiere delle Opere di Urbanizzazione si trova in una condizione di fermo. Considerate le vicissitudini della **** **OMISSIS** **** , nel loro complesso i lavori possono comunque dirsi in uno stato avanzato, anche se oltre ad alcune parti non ancora completate va sottolineata la presenza di indicazioni progettuali per nulla avviate.

Cercherò di fornire un resoconto dello stato di fatto per quanto potuto constatare.

Opere di Urbanizzazione Secondaria – parco urbano ed area polivalente

Per quest'ambito, le previsioni del progetto delle Opere di Urbanizzazione approvato con deliberazione di giunta del 01/07/2005 n. 230 sono state cantierizzate solamente in minima parte, infatti risultano essere stati eseguiti esclusivamente i movimenti terra necessari alla livellazione del terreno come da progetto e non si è ancora avuto modo di verificare con esattezza se tale stato sia totalmente conforme all'assetto previsto in quanto all'interno dell'area risultano depositati materiali e attrezzature di cantiere ingombranti.

Allargamenti via Medi – stralcio 1, stralcio 2, sub-stralcio 3A

In tale zona lo stato di avanzamento delle Opere di Urbanizzazione si presenta in modo più articolato.

a) Il tratto iniziale dell'allargamento di via Medi, quello posto a valle della palazzina A.2 stralcio 1, è nella condizione di massciata della fondazione stradale completa di tutte le previste reti in interrato. Per il suo completamento mancherebbe la realizzazione delle seguenti opere:

- misto granulare di stabilizzazione e livellazione del piano viario;
- realizzazione dei marciapiedi in masselli di cls autobloccanti;
- delimitazione delle aree da destinare a parcheggio e delle aiuole mediante cordoli in cls;
- realizzazione del manto stradale in asfalto composto da binder e tappetino

b) Il tratto centrale dell'allargamento di via Medi, quello che va dalla palazzina A.2 stralcio 1 alla schiera B.3, è completamente ultimato ad eccezione della stesura e livellazione dello strato di asfalto di finitura (tappetino) e del completamento dell'area parcheggio posta di fronte alla schiera B.3, quest'ultima infatti in alcune porzioni è priva di marciapiede e dei cordoli di delimitazione.

c) L'ultima porzione di via Medi compresa in tale zona, cioè quella corrispondente al sub-stralcio 3A, manca ancora di diversi elementi:

- rete di raccolta delle acque bianche meteoriche comprensiva di caditoie stradali;
- misto granulare di stabilizzazione e livellazione del piano viario;
- realizzazione dei marciapiedi in masselli di cls autobloccanti;
- realizzazione del manto stradale in asfalto composto da binder e tappetino.

Tratto finale di via Medi – palazzina A.5

Il tratto di via Medi corrispondente al prospetto nord-est della palazzina A.5, è attualmente mancante del previsto marciapiede e del muro di recinzione del lotto di pertinenza della stessa palazzina.

CARENZE E DIFFORMITA'

Vengono riscontrare, rispetto alle previsioni progettuali, più situazioni di carenze e difformità distinguibili per un diverso livello di complessità e gravità; alcune di queste sono state oggetto di un immediato intervento risolutivo, altre invece a causa della loro specifica singolarità e irreversibilità sono ancora oggetto di studio e approfondimento. A quest'ultima categoria appartengono le seguenti problematiche: la ridotta ampiezza della sede stradale del tratto finale di via Medi; la non conformità alle previsioni tecniche del sistema di costruzione verso valle e di fondazione della strada interna di lottizzazione (sub-stralcio 3B, sub-stralcio 3C).

Tratto finale di via Medi

La larghezza della sede stradale di Via Medi corrispondente al fronte ovest della Palazzina A.5 non è concorde alle previsioni di P.R.G. Ad argomentazione si cita la Sentenza del T.A.R. sul ricorso n. 470 del 2009:

"L'Amministrazione provinciale di Ascoli Piceno, con deliberazione consiliare 25.3.2003 n. 30, proponeva l'approvazione dello strumento urbanistico [variante specifica al P.R.G.] con stralci, modifiche e prescrizioni, stabilendo fra l'altro, al punto n. 2) del dispositivo, che "la larghezza della carreggiata stradale di Via Medi dovrà risultare almeno pari a 7,50 m. e dovranno essere realizzati marciapiedi su ambo i lati di larghezza pari a 1,50 m., mentre la viabilità pubblica interna al comparto dovrà avere carreggiata di larghezza pari a 5,50 m. e marciapiedi su ambo i lati di larghezza pari a 1,50 m."

Il Comune di Porto San Giorgio, con deliberazione consiliare 7.4.2003 n. 30, accoglieva pedissequamente gli stralci, le modifiche e le prescrizioni provinciali, stabilendo fra l'altro che il conseguente adeguamento degli elaborati sarebbe stato effettuato in sede di redazione del successivo piano attuativo, sicché la Provincia di Ascoli Piceno, con deliberazione consiliare 29.7.2003 n. 91, approvava definitivamente la variante.

La **** OMISSIS ****, in qualità di proprietario e soggetto attuatore, incaricava **** OMISSIS **** di redigere un piano attuativo per il comparto di intervento coordinato "m", che veniva sottoposto all'esame del Comune di Porto San Giorgio ed adottato con deliberazione consiliare 21.4.2004 n. 32. E' da notare, per quanto qui interessa, che nel preambolo di detto provvedimento (pag. 3) veniva fatta espressa menzione della prescrizione provinciale concernente la larghezza minima della carreggiata stradale pari a 7,50 metri, oltre ai marciapiedi di 1,50 metri su entrambi i lati, e che nella relazione tecnica allegata alla deliberazione stessa (compresa fra gli elaborati del piano attuativo), sottoscritta sia dal progettista **** OMISSIS **** che dal rappresentante legale della **** OMISSIS ****, veniva richiamata la prescrizione sopra menzionata, affermando testualmente "larghezza della carreggiata stradale di Via Medi corrispondente a 7,50 ml., con realizzazione di marciapiedi su ambo i lati di larghezza pari a 1,50 ml.; realizzazione della viabilità pubblica interna al comparto avente larghezza di carreggiata pari a 5,50 ml., con realizzazione di marciapiedi su ambo i lati di larghezza pari a 1,50 ml.", e dando atto che nella progettazione del piano attuativo si era completamente osservato quanto prescritto dagli stralci, modifiche e prescrizioni di cui alla deliberazione del Consiglio provinciale di Ascoli Piceno 25.3.2003 n. 30. Tuttavia gli altri elaborati progettuali del piano attuativo (in particolare la tavola 1, la tavola 3 e la tavola 5) contraddicevano palesemente quanto affermato dalla relazione tecnica, e dal testo della deliberazione consiliare 21.4.2004 n. 32, evidenziando una non corretta trasposizione della normativa di P.R.G. (quale risultante dall'intervento della Provincia) in merito alla larghezza di Via Medi. Tanto si evince chiaramente dalla tavola 1, nella quale relativamente alla parte tratteggiata in rosso la larghezza della carreggiata della Via Medi e dei marciapiedi corrisponde complessivamente a ml. 10,50, mentre nel tratto terminale la larghezza massima della carreggiata ammonta a circa m. 9,00, con la conseguenza che nello stesso tratto di strada è stata prevista la realizzazione di un solo marciapiede della larghezza di ml. 1,50, in luogo dei due (uno per ogni lato della carreggiata) stabiliti dalla normativa di P.R.G., e con la ulteriore conseguenza del non corretto posizionamento del fabbricato A5 nell'area di pertinenza; il suddetto fabbricato ed il muro di sostegno ad esso adiacente risultano infatti collocati ad una distanza inferiore a ml. 5,00 rispetto al confine stradale della Via Medi, ed altrettanto risulta dalla tavola 3 e dalla tavola 5.

Il piano attuativo era poi definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Porto San Giorgio 6.8.2004 n. 64, cui facevano seguito la stipula della convenzione per l'attuazione del comparto di intervento "m" di Via Medi (con atto pubblico a rogito del notaio Antonio Varriale rep. n. 66521 del 22.3.2005), la deliberazione della Giunta municipale di Porto San Giorgio 1.7.2005 n. 230 di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione del comparto e la D.I.A. prot. n. 12425 del 24.5.2006, relativa alla realizzazione della palazzina A5, i cui elaborati tecnici confermavano l'errore già contenuto nelle tavole allegate al piano attuativo, rappresentando la larghezza del tratto terminale di Via Medi in ml. 9,00 anziché ml. 10,50, come previsto dalla normativa di P.R.G., con la conseguenza della erronea collocazione in mappa del fabbricato A5, ubicato ad una distanza inferiore a quella di ml. 5,00 stabilita dalla vigente normativa che disciplina i distacchi minimi tra fabbricati e strade pubbliche. Di tale difformità, peraltro, veniva dato atto "apertis verbis" nella relazione tecnica descrittiva del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (anch'essa sottoscritta sia dal progettista **** OMISSIS **** che dal rappresentante legale della **** OMISSIS ****), la quale precisava a pag. 3 che l'allargamento della Via Medi, per una larghezza di ml. 7,50 più due marciapiedi della larghezza di ml. 1,50 riguardava soltanto il tratto interno alla lottizzazione, affermando inoltre che per il tratto "lungo il limite ovest della Via Medi, a ridosso delle recinzioni degli immobili situati lungo la stessa Via Medi, verrà mantenuta una fascia di terreno, non interessata dall'ampliamento, della larghezza di ml. 1,50, destinata alla eventuale realizzazione di un marciapiede".

Il T.A.R. argomenta le risposte ai diversi quesiti compresi nel ricorso n. 470 del 2009, evidenziando una serie di importanti considerazioni alle quali si rimanda al fine di poter comprendere pienamente lo stato fattivo e normativo della vicenda; aggiunge altresì una conclusione di natura conciliativa che si riporta integralmente:

"In proposito il Collegio non può che considerare opportuna una riconsiderazione complessiva della fattispecie da parte del Comune di Porto San Giorgio, stante la situazione paradossale venutasi a creare. L'Amministrazione comunale si trova infatti con un P.R.G. che stabilisce la larghezza dell'intera Via Medi in ml. 10,50, con un piano attuativo che nella parte normativa (testo del provvedimento di adozione, e relazione illustrativa) recepisce tale prescrizione, mentre nella parte grafica riduce la larghezza della strada, nel tratto conclusivo, a ml. 9,00, con gli elaborati tecnici del progetto delle opere di urbanizzazione che confermano la riduzione della larghezza del tracciato stradale nella parte conclusiva, e con gli elaborati tecnici allegati alla D.I.A. per la palazzina A5 (mai revocata o annullata) che anch'essi determinano la larghezza del tracciato stradale in ml. 9,00. E' quindi vivamente auspicabile che l'Amministrazione comunale prenda in esame la situazione venutasi a creare di fatto, allo scopo di valutare se sussistano ragioni di interesse pubblico tali da rendere necessario il mantenimento della larghezza della Via Medi in ml. 10,50 per l'intero tracciato o se, tenuto conto delle edificazioni nel frattempo realizzate, sia opportuno adeguare la situazione di diritto a quella di fatto, modificando la normativa di P.R.G. in merito alla larghezza del tratto stradale nella parte conclusiva, e nell'una o nell'altra ipotesi provveda ad adottare le conseguenti determinazioni".

Le indicazioni del T.A.R. implicano una più attenta riflessione di natura sia tecnica sia politica, la quale attraverso una concertazione il più ampia possibile conduca ad una risoluzione efficace ed intelligente dello stato di difformità attualmente in essere, che come più volte ribadito dalla sentenza del T.A.R. è in palese contrasto con le norme di P.R.G.

Tutti i beni inseriti nel Comparto di Intervento Coordinato "M" Santa Vittoria di Via Medi in Porto San Giorgio hanno la stessa tipologia edilizia.

Struttura in cemento armato a pilastri e travi, solai in latero-cemento, tamponamenti laterali a cassa vuota, cemento armato gettato in opera per quanto attiene ai piani interrati.

La tipologia architettonica adottata è quella ad edifici isolati ad appartamenti.

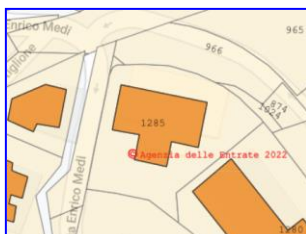
Gli edifici sono costituiti da tre piani fuori terra e un piano interrato. In merito ai materiali utilizzati, i muretti di recinzione e la separazione tra spazi pubblici e privati, sono in cemento armato o laterizio, intonacati e verniciati, con cordolo superiore costituito da mattoni posti a coltello.

Recinzione, cancelli carrabili e pedonali, ringhiere di scale e balconi, realizzate in ferro zincato e verniciato; struttura a chiusura dei vani scala realizzata in alluminio e vetro o ferro e vetro, verniciata.

Rampe delle scale in cemento armato, intonacato, con pedate ed alzate in pietra naturale, o piastrelle in ceramica, gres porcellanato o Klinker. Rampe carrabili in calcestruzzo vibrato, antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. Finiture di rivestimento esterne delle murature realizzate parte in mattoni faccia-vista e parte ad intonaco verniciato. Manto di copertura in coppi o tegole, infissi esterni e persiane in legno o alluminio colorato.

La zona, completamente urbanizzata, si sviluppa nei pressi dell'incrocio tra la Strada Provinciale 87 e la Strada Provinciale 16 nel territorio Sud di Porto San Giorgio a 2 chilometri dal Casello Autostradale uscita Porto San Giorgio-Fermo della A14.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione delle unità immobiliari ([Allegato 4](#)).



Palazzina A.5 Foglio 10 Particella 1285.

- SUB 6
- SUB 14
- SUB 18
- SUB 23

CONFINI:

Palazzina confinante a Nord con Strada di Lottizzazione (Part. 966 – 1024 – 1025) di proprietà Comune di Porto San Giorgio, ad Est con la Particella 1280 Condominio Via Medi **** OMISSIS **** ed altri, a Sud con la Particella 331 proprietà **** OMISSIS **** e ad Ovest con la Strada di Lottizzazione particella 866 proprietà in catasto **** OMISSIS ****, tutte del Foglio n. 10.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico Prot. AP 0119728 del 28/05/2010 si rileva che il Sub 1 è un

Bene Comune non censibile ai sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11 (CORTE DI MQ 15, INGRESSO, SCALA, ASCENSORE E LOCALE TECNICO) e il Sub 2 è un Bene Comune Non Censibile ai sub 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 (RAMPA E CORSIA GARAGE) ([Allegato 5](#)).

SUB 6

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina a forma di Tau, in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 97,95 millesimi di proprietà generale, 90,60 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Geom. Lorena Ciarrocchi.

L'**appartamento** oggetto di perizia è sito al piano primo ed è raggiungibile sia da scala interna condominiale che dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata, senza regolare titolo (contratto di comodato ad uso gratuito non prodotto), da un nucleo familiare composto da sei persone che fa capo al Signor **** **OMISSIS** ****. Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 90 metri quadrati oltre a balconi, si presenta in uno stato manutentivo sufficiente ma con presenza di muffa sulle pareti e sui soffitti di alcuni ambienti, segno di umidità in eccesso e scarsa ventilazione.

Pavimentazione interna in ceramica in tutti gli ambienti, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori termoarredo.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 90,00** circa oltre a tre balconi per **mq. 18,00**, così suddiviso:

Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Wc, Due Camere e Tre Balconi.

SUB 14

Unità costituita in Condominio e pertanto con 7,35 millesimi di proprietà generale, 9,98 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che verrà collegato al sub 6 nella costituzione dei lotti in quanto utilizzato dagli stessi occupanti l'appartamento, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **25,00** metri quadrati e consistenza pari a **21,00** metri quadrati.

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate e bocca di lupo centrale con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla corte sovrastante.

La pertinenza risulta occupata, senza regolare titolo (contratto di comodato ad uso gratuito non prodotto), da un nucleo familiare composto da sei persone che fa capo al Signor **** **OMISSIS** ****.

SUB 18

Unità costituita in Condominio e pertanto con 9,76 millesimi di proprietà generale, 13,24 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto unico, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **32,00** metri quadrati e consistenza pari a **27,00** metri quadrati.

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate e bocca di lupo centrale.

Per entrare nell'unità immobiliare è stato necessario effettuare l'accesso forzoso con il cambio di serratura. L'unità poi è risulta occupata, senza regolare titolo, dal Signor **** **OMISSIS** **** residente presso la Palazzina ove insiste il bene.

SUB 23

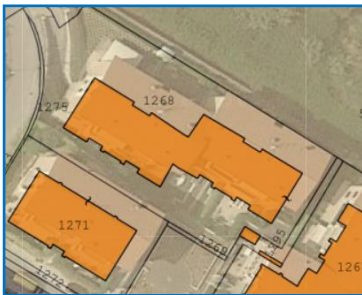
Unità costituita in Condominio e pertanto con 8,54 millesimi di proprietà generale, 11,58 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto unico, è composto da un ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **27,00** metri quadrati e consistenza pari a **23,00** metri quadrati.

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate e bocca di lupo laterale.

Per entrare nell'unità immobiliare è stato necessario effettuare l'accesso forzoso con il cambio di serratura. L'unità poi è risulta occupata, senza regolare titolo, dai Signori **** OMISSIS **** residenti presso la palazzina ove insiste il bene.

Palazzina A.3a Foglio 10 Particella 1268.



- SUB 26
- SUB 29

CONFINI:

Palazzina confinante a Nord con la particella 507 di proprietà **** OMISSIS **** , ad Est con le Particelle 1293 e 1294 proprietà **** OMISSIS **** , a Sud con le Particelle 1269 proprietà **** OMISSIS **** e 1271 proprietà Condominio Via medi **** OMISSIS **** ed altri e ad Ovest con le particelle 1275 e 1020 proprietà **** OMISSIS **** , tutte del Foglio n. 10.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico Prot. AP 0156294 del 17/06/2008 si rileva che il Sub 2 è un Bene Comune non censibile ai sub 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 (RAMPA, CORSELLO DI MANOVRA) ([Allegato 5](#)).

Trattasi di una palazzina costituita da 3 piani fuori terra e sottotetto e da un piano interrato adibito a garage. La costruzione si sviluppa secondo due comparti strutturali adiacenti a pianta rettangolare separati da giunto tecnico. La struttura di fondazione è costituita da pali trivellati in c.a. e cordoli di collegamento sempre in c.a. posti nelle due direzioni ortogonali dell'edificio. In elevazione la struttura è del tipo intelaiato in c.a. costituita da pilastri, travi a "spessore" principali e di collegamento e solai in latero-cemento. Al piano interrato sono stati realizzati lungo il perimetro dell'edificio muri in c.a. di spessore 25 cm.

SUB 26

Unità costituita in Condominio e pertanto con 19,38 millesimi di proprietà generale, 23,09 millesimi di tabella Scale-Ascensore, 34,14 millesimi tabella Garage, come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto unico, è composto da un ambiente a forma di L della superficie lorda di circa **61,00** metri quadrati e consistenza pari a **55,00** metri quadrati.

L'unità risulta occupata, a titolo di cortesia e in accordo con la Cooperativa esecutata, dal Signor **** OMISSIS **** , inquilino abitante la palazzina ove è ubicato il bene.

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate e bocche di lupo per l'aereazione.

L'unità risulta difforme dallo stato autorizzato. Sono state eseguite opere interne, come la

realizzazione di un tramezzo che divide l'unico ambiente in due e la realizzazione di un bagno. Sono presenti anche tre bocche di lupo e non due, come riportato in planimetria e una parte del locale, quella anteriore, ha un'altezza utile solaio/pavimento pari a ml. 2,92 contro i ml. 2,40.

SUB 29

Unità costituita in Condominio e pertanto con 8,96 millesimi di proprietà generale, 17,93 millesimi di tabella Scale-Ascensore, 93,45 millesimi tabella Garage, come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

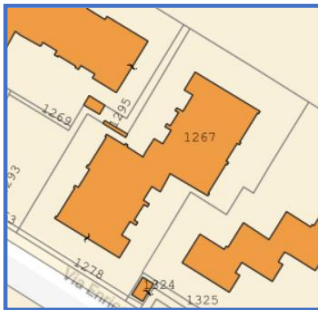
Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto unico, è composto da un ambiente a forma di L della superficie lorda di circa **57,00** metri quadrati e consistenza pari a **50,00** metri quadrati.

L'unità risulta occupata, a titolo di cortesia e in accordo con la Cooperativa esecutata.

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate e bocche di lupo per l'aerazione.

Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno della unità immobiliare.

Palazzina A.4 Foglio 10 Particella 1267.



- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> SUB 5 | <input type="checkbox"/> SUB 24 |
| <input type="checkbox"/> SUB 7 | <input type="checkbox"/> SUB 25 |
| <input type="checkbox"/> SUB 9 | <input type="checkbox"/> SUB 26 |
| <input type="checkbox"/> SUB 11 | <input type="checkbox"/> SUB 27 |
| <input type="checkbox"/> SUB 13 | |
| <input type="checkbox"/> SUB 15 | |
| <input type="checkbox"/> SUB 20 | |
| <input type="checkbox"/> SUB 21 | |
| <input type="checkbox"/> SUB 22 | |

CONFINI:

Palazzina confinante a Nord con la particella 507 di proprietà **** OMISSIS **** ed altri, ad Est con la Particella 1326 Condominio Via Medi 21, a Sud con la Particella 1278 proprietà **** OMISSIS **** e ad Ovest con la Particella 1293 proprietà **** OMISSIS **** , tutte del Foglio n. 10.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico Prot. AP 0205474 del 19/08/2008 si rileva che il Sub 1 è un Bene Comune non censibile ai sub 5-6-7-8-9-10 (CAMMINAMENTO), il Sub 2 è un Bene Comune Non Censibile ai sub 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29 (RAMPA, CORSELLO MANOVRA, LOC. TECNICO), il Sub 3 è un Bene Comune Non Censibile ai sub 5,6,7,8,9,10 (CAMMINAMENTO-INGRESSO, SCALA, ASCENSORE, LOC. TECNICO) e il Sub 4 è un Bene Comune Non Censibile ai sub 11,12,13,14,15,16 (CAMMINAMENTO-INGRESSO, SCALA, ASCENSORE, LOC. TECNICO) ([Allegato 5](#)).

SUB 5

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina composta da due corpi di fabbrica di forma rettangolare in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 176,11 millesimi di proprietà generale, 138,28 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Geom. Lorena Ciarrocchi.

L'**appartamento** oggetto di perizia è sito al piano terra ed è raggiungibile attraverso un camminamento che costeggia la corte esterna privata, inoltre è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 9 luglio 2021 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per conto della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 110 metri quadrati lordi oltre ad

una corte esterna solo parzialmente pavimentata pari a mq. 173, si presente in uno stato manutentivo discreto senza segni di muffa sulle pareti e sui soffitti e/o crepe visibili ad esclusione di una filatura nei pressi della porta di ingresso.

Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Terra** avente una superficie lorda di **mq. 110,00** circa oltre ad una corte esterna parzialmente pavimentata di **mq. 173,00**, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Dispensa, Disimpegno, Bagno, Wc, Tre Camere.

SUB 7

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina composta da due corpi di fabbrica di forma rettangolare in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 159,84 millesimi di proprietà generale, 190,52 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Geom. Lorena Ciarrocchi.

L'**appartamento** oggetto di perizia è sito al piano primo ed è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata dalla Signora **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 10 maggio 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per conto della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 110 metri quadrati lordi oltre a balconi per mq. 19, si presente in uno stato manutentivo discreto senza segni di muffa sulle pareti e sui soffitti e/o crepe visibili.

Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 110,00** circa oltre a balconi per mq. 19,00, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Dispensa, Disimpegno, Bagno, Wc, Tre Camere e due balconi.

SUB 9

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina composta da due corpi di fabbrica di forma rettangolare in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 152,05 millesimi di proprietà generale, 152,22 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Geom. Lorena Ciarrocchi.

L'**appartamento** oggetto di perizia è sito al piano secondo ed è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 22 febbraio 2019 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per

contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 110 metri quadrati lordi oltre a balconi per mq. 19, si presenta in uno stato manutentivo discreto. Presente concentrazione di umidità/muffa sulle pareti e sui soffitti delle camere da letto, segno di una insufficiente ventilazione. Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 110,00** circa oltre a balconi per mq. 19,00, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Dispensa, Disimpegno, Bagno, Wc, Tre Camere e due balconi.

SUB 11

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina composta da due corpi di fabbrica di forma rettangolare in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 184,30 millesimi di proprietà generale, 146,28 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Signor **** OMISSIS **** .

L'appartamento oggetto di perizia è sito al piano terra ed è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 18 agosto 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per conto della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 110 metri quadrati lordi oltre ad una corte privata parzialmente pavimentata in uno stato di manutenzione scadente per mq. 178,00 circa. Non sono presenti segni di umidità sulle pareti e sui soffitti.

Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 110,00** circa oltre ad una corte privata di mq. 178,00, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Dispensa, Disimpegno, Bagno, Wc, Tre Camere e corte.

SUB 13

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina composta da due corpi di fabbrica di forma rettangolare in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 150,41 millesimi di proprietà generale, 148,26 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Signor **** OMISSIS **** .

L'appartamento oggetto di perizia è sito al piano primo ed è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata dalla Signora **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 23 novembre 2015 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per conto della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 110 metri quadrati lordi oltre a balconi per mq. 19, si presenta in uno stato manutentivo sufficiente. Presente una forte concentrazione di umidità/muffa sulle pareti e sui soffitti delle camere da letto, segno di una insufficiente ventilazione e aerazione.

Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 110,00** circa oltre a balconi per mq. 19,00, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Dispensa, Disimpegno, Bagno, Wc, Tre Camere e due balconi.

SUB 15

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina composta da due corpi di fabbrica di forma rettangolare in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 159,18 millesimi di proprietà generale, 185,31 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Signor **** OMISSIS **** .

L'**appartamento** oggetto di perizia è sito al piano secondo ed è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta libera e non locata. Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 110 metri quadrati lordi oltre a balconi per mq. 19, si presenta in uno stato manutentivo sufficiente. Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 110,00** circa oltre a balconi per mq. 19,00, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Dispensa, Disimpegno, Bagno, Wc, Tre Camere e due balconi.

SUB 20

Unità costituita in Condominio e pertanto con 7,36 millesimi di proprietà generale, 9,10 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto unico non essendo collegato a nessun appartamento, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **43,00** metri quadrati e consistenza pari a **38,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 18 agosto 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per conto della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).

Con serranda basculante microforata non motorizzata e porta pedonale, pavimentazione in massetto

di cemento al quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata come deposito di materiale vario.

SUB 21

Unità costituita in Condominio i cui millesimi sia di proprietà generale che di scala/ascensore sono stati inglobati e considerati nel sub 13, come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 13, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **23,00** metri quadrati e consistenza pari a **19,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Signora **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 23 novembre 2015 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata come deposito di materiale vario. Dalla bocca di lupo centrale, provengono diffuse infiltrazioni segno di una non idonea impermeabilizzazione della corte sovrastante.

SUB 22

Unità costituita in Condominio e pertanto con 7,65 millesimi di proprietà generale, 9,46 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 7, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **22,00** metri quadrati e consistenza pari a **19,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Signora **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 10 maggio 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata come deposito di materiale vario. Dalla bocca di lupo centrale, provengono diffuse infiltrazioni segno di una non idonea impermeabilizzazione della corte sovrastante.

SUB 24

Unità costituita in Condominio i cui millesimi sia di proprietà generale che di scala/ascensore sono stati inglobati e considerati nel sub 15, come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 15, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **21,00** metri quadrati e consistenza pari a **19,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta libera e non locata.

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata come deposito di materiale vario. Dalla bocca di lupo centrale, provengono diffuse infiltrazioni segno di una non idonea impermeabilizzazione della corte sovrastante.

SUB 25

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 5, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **22,00** metri quadrati e consistenza pari a **19,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 9 luglio 2021 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).

Con serranda basculante microforata non motorizzata, pavimentazione in massetto di cemento al

quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata come deposito di materiale vario. Dalla bocca di lupo centrale, provengono diffuse infiltrazioni segno di una non idonea impermeabilizzazione della corte sovrastante.

SUB 26

Unità costituita in Condominio e pertanto con 16,45 millesimi di proprietà generale, 20,33 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 9, è composto da un unico ambiente di forma rettangolare della superficie lorda di circa **43,00** metri quadrati e consistenza pari a **38,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 22 febbraio 2019 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Con serranda basculante microforata non motorizzata e porta pedonale inserita nella serranda, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata come deposito di materiale vario.

SUB 27

Unità costituita in Condominio e pertanto con 7,36 millesimi di proprietà generale, 9,10 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

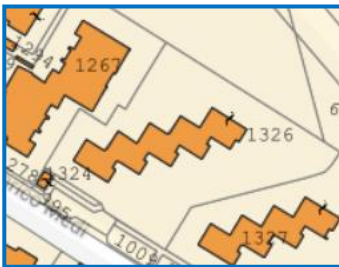
Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 11, è composto da un unico ambiente di forma ad L della superficie lorda di circa **47,00** metri quadrati e consistenza pari a **42,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 09 febbraio 2022 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).

Con serranda basculante microforata non motorizzata e porta pedonale, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate. L'unità è utilizzata sia come garage che come deposito di materiale vario.

L'unità immobiliare è priva di allaccio corrente.

Palazzina B Foglio 10 Particella 1326.



- SUB 7
- SUB 8
- SUB 13
- SUB 14

CONFINI:

Palazzina confinante a Nord con le particelle 507 e 695 di proprietà **** OMISSIS **** ed altri, ad Est con la Particella 1327 Condominio Via Medi 21/d, a Sud con la Particella 1325 proprietà **** OMISSIS **** e ad Ovest con la Particella 1267 proprietà **** OMISSIS **** ed altri Condominio Via Medi 21/i, tutte del Foglio n. 10.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico Prot. AP 0073332 del 25/06/2014 si rileva che il Sub 11 è un Bene Comune non censibile a tutti i sub (STRADA PRIVATA E MARCIAPIEDE). ([Allegato 5](#)).

SUB 7 e SUB 13

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione, in corso di costruzione, di una palazzina a schiera di forma rettangolare in pianta, elevata a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazione.

Unità non costituita ancora in Condominio pertanto non sono stati attribuiti i millesimi di proprietà generale.

Il **garage (sub 7)** oggetto di perizia (collegato al sub 13) è sito al piano interrato ed è raggiungibile dal BCNC tramite una rampa esterna.

L'unità è nella disponibilità della **** OMISSIS **** , di dimensioni pari a circa 67,00 metri quadrati lordi risulta realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchetti di laterizio, solai in latero cemento, il tutto ancora non intonacato. Primo massetto di pavimentazione dove sono stati alloggiati i tubi di scarico degli impianti dei piani superiori. A struttura ultimata l'unità sarà composta da un garage, un locale di sgombero (superficie non residenziale) e un disimpegno che accoglie la scala in cemento armato di collegamento ai piani superiori.

L'**appartamento (sub 13)** oggetto di perizia (collegato al sub 7) è sito al piano terra e primo ed è raggiungibile sia dalla scala interna che parte dal piano interrato, sia da quella esterna.

L'unità è nella disponibilità della **** OMISSIS **** , di dimensioni pari a circa 65,00 metri quadrati lordi il piano terra oltre a 4,00 mq. di balcone e 32 mq. di corte esterna e circa 61,00 metri quadrati lordi il piano primo con mq. 13,00 di balconi.

La struttura risulta realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchetti di laterizio, solai in latero cemento, il tutto ancora non intonacato. I vani sono stati divisi con mattoni forati in laterizio non intonacate. Un primo accenno di realizzazione degli impianti. Privo di infissi interni ed esterni. Come sempre la documentazione fotografica completa e migliora la descrizione.

A struttura ultimata l'unità sarà così composta:

- Piano terra: Ingresso, Cucina, Soggiorno-Pranzo, balcone e corte esterna con scala interna di collegamento al piano,
- Piano Primo: Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Guardaroba, Due camere e uno studio oltre a due balconi da un garage, un locale di sgombero (superficie non residenziale) e un disimpegno che accoglie la scala in cemento armato di collegamento ai piani superiori.

SUB 8 e SUB 14

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione, in corso di costruzione, di una palazzina a schiera di forma rettangolare in pianta, elevata a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazione.

Unità non costituita ancora in Condominio pertanto non sono stati attribuiti i millesimi di proprietà generale.

Il **garage (sub 8)** oggetto di perizia (collegato al sub 14) è sito al piano interrato ed è raggiungibile dal BCNC tramite una rampa esterna.

L'unità è nella disponibilità della **** OMISSIS **** , di dimensioni pari a circa 67,00 metri quadrati lordi risulta realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchetti di laterizio, solai in latero cemento, il tutto ancora non intonacato. Primo massetto di pavimentazione dove sono stati alloggiati i tubi di scarico degli impianti dei piani superiori. A struttura ultimata l'unità sarà composta da un garage, un locale di sgombero (superficie non residenziale) e un disimpegno che accoglie la scala in cemento armato di collegamento ai piani superiori.

L'**appartamento (sub 14)** oggetto di perizia (collegato al sub 8) è sito al piano terra e primo ed è raggiungibile sia dalla scala interna che parte dal piano interrato, sia da quella esterna.

L'unità è nella disponibilità della **** OMISSIS **** , di dimensioni pari a circa 65,00 metri quadrati lordi il piano terra oltre a 4,00 mq. di balcone e 32 mq. di corte esterna e circa 61,00 metri quadrati lordi il piano primo con mq. 13,00 di balconi.

La struttura risulta realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchetti di laterizio, solai in latero cemento, il tutto ancora non intonacato. I vani sono stati divisi con mattoni forati in laterizio non intonacate. Un primo accenno di realizzazione degli impianti. Privo di infissi interni ed esterni. Come sempre la documentazione fotografica completa e migliora la descrizione.

A struttura ultimata l'unità sarà così composta:

- Piano terra: Ingresso, Cucina, Soggiorno-Pranzo, balcone e corte esterna con scala interna di collegamento al piano,

- Piano Primo: Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Guardaroba, Due camere e uno studio oltre a due balconi da un garage, un locale di sgombero (superficie non residenziale) e un disimpegno che accoglie la scala in cemento armato di collegamento ai piani superiori.

Palazzina B Foglio 10 Particella 1327.



- SUB 9
- SUB 10

CONFINI:

Palazzina confinante a Nord con la particella 695 di proprietà **** OMISSIS **** ed altri, ad Est con la Particella 980 proprietà **** OMISSIS **** con sede in PORTO SAN GIORGIO (AP), con la particella 1013 e 1348 proprietà **** OMISSIS **** con sede in PORTO SAN GIORGIO (AP) e con la particella 1349 Condominio Via Medi 21/c, a Sud con la Particella 1002 proprietà **** OMISSIS **** e ad Ovest con la Particella 1326 proprietà **** OMISSIS **** ed altri Condominio Via Medi 21/d, tutte del Foglio n. 10.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico Prot. AP 0073328 del 25/06/2014 si rileva che il Sub 13 è un Bene Comune non censibile a tutti i sub (STRADA PRIVATA E MARCIAPIEDE). ([Allegato 5](#)).

SUB 9 e SUB 10

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione, in corso di costruzione, di una palazzina a schiera di forma rettangolare in pianta, elevata a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazione.

Unità non costituita ancora in Condominio pertanto non sono stati attribuiti i millesimi di proprietà generale.

Il **garage (sub 9)** oggetto di perizia (collegato al sub 10) è sito al piano interrato ed è raggiungibile dal BCNC tramite una rampa esterna.

L'unità è nella disponibilità della **** OMISSIS ****, di dimensioni pari a circa 67,00 metri quadrati lordi risulta realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchetti di laterizio, solai in latero cemento, il tutto ancora non intonacato. Primo massetto di pavimentazione dove sono stati alloggiati i tubi di scarico degli impianti dei piani superiori. A struttura ultimata l'unità sarà composta da un garage, un locale di sgombero (superficie non residenziale) e un disimpegno che accoglie la scala in cemento armato di collegamento ai piani superiori.

L'**appartamento (sub 10)** oggetto di perizia (collegato al sub 9) è sito al piano terra e primo ed è raggiungibile sia dalla scala interna che parte dal piano interrato, sia da quella esterna.

L'unità è nella disponibilità della **** OMISSIS ****, di dimensioni pari a circa 65,00 metri quadrati lordi il piano terra oltre a 4,00 mq. di balcone e 32 mq. di corte esterna e circa 61,00 metri quadrati lordi il piano primo con mq. 13,00 di balconi.

La struttura risulta realizzata in cemento armato con tamponatura in blocchetti di laterizio, solai in latero cemento, il tutto ancora non intonacato. I vani sono stati divisi con mattoni forati in laterizio non intonacate. Un primo accenno di realizzazione degli impianti. Privo di infissi interni ed esterni. Come sempre la documentazione fotografica completa e migliora la descrizione.

A struttura ultimata l'unità sarà così composta:

- Piano terra: Ingresso, Cucina, Soggiorno-Pranzo, balcone e corte esterna con scala interna di collegamento al piano,

- Piano Primo: Disimpegno, Ripostiglio, Bagno, Guardaroba, Due camere e uno studio oltre a due balconi da un garage, un locale di sgombero (superficie non residenziale) e un disimpegno che accoglie la scala in cemento armato di collegamento ai piani superiori.

Palazzina A.2 Foglio 10 Particella 1328.



- SUB 7
- SUB 17

CONFINI:

Palazzina confinante a Nord con le particelle 1314 e 1316 di proprietà **** OMISSIS **** , ad Est con le Particelle 955 e 972 proprietà **** OMISSIS **** , a Sud con la Particella 974 proprietà Comune di Porto San Giorgio e 975 proprietà **** OMISSIS **** e ad Ovest con la Particella 1347 proprietà **** OMISSIS **** e 1349 proprietà **** OMISSIS **** , tutte del Foglio n. 10.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico Prot. AP 0078765 del 14.05.2012 si rileva che il Sub 1 è un Bene Comune non censibile ai SUB 3,4,5,6,7,8,9,10 (CORTE DI MQ 25, INGRESSO, SCALA, ASCENSORE E LOCALE TECNICO) e il Sub 2 è un Bene Comune non censibile ai SUB 11,12,13,14,15,16,17,18,19 (RAMPA E AREA MANOVRA GARAGE) ([Allegato 5](#)).

SUB 7

L'unità immobiliare oggetto di perizia è porzione di una palazzina di forma rettangolare, in pianta, elevata a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinata ad abitazioni.

Unità costituita in Condominio e pertanto con 101,83 millesimi di proprietà generale, 105,05 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore Geom. Lorena Ciarrocchi.

L'**appartamento** oggetto di perizia è sito al piano primo ed è raggiungibile dalla scala interna condominiale e dall'ascensore comune.

L'abitazione risulta occupata dai Signori **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 09.10.2018 direttamente dalla **** OMISSIS **** con sede in Porto San Giorgio **** OMISSIS **** . Dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa, di dimensioni pari a circa 81 metri quadrati lordi oltre a balconi per mq. 14, si presenta in uno stato manutentivo discreto. Presente qualche segno di umidità/muffa negli angoli delle pareti, segno di una insufficiente ventilazione e aerazione.

Pavimentazione interna in parquet in tutti gli ambienti ad esclusione della cucina e dei bagni, infissi esterni in legno con persiane e interni sempre in legno.

I materiali sono di media fattura tipici delle case popolari.

L'impiantistica, per quanto potuto accertare, è a norma e funzionante anche se minimale. Riscaldamento autonomo con caldaia esterna e radiatori in ghisa. Nessun impianto di aria condizionata.

Appartamento così composto:

Appartamento al **Piano Primo** avente una superficie lorda di **mq. 81,00** circa oltre a balconi per mq. **14,00**, così suddiviso:

Ingresso-Soggiorno, Cucina-Pranzo, Disimpegno, Bagno, due Camere e due balconi.

SUB 17

Unità costituita in Condominio e pertanto con 16,06 millesimi di proprietà generale, 19,29 millesimi di tabella Scale-Ascensore come comunicato dall'Amministratore pro tempore.

Il **garage** oggetto di perizia, che formerà un lotto collegato al sub 7, è composto da un unico ambiente di forma ad L della superficie lorda di circa **44,00** metri quadrati e consistenza pari a **39,00** metri quadrati.

L'unità immobiliare risulta occupata dai Signori **** OMISSIS **** giuoco Contratto di Locazione ([Allegato 6](#)) stipulato in data 09.10.2018 direttamente dalla **** OMISSIS **** con sede in Porto San Giorgio **** OMISSIS **** .

Con serranda basculante non motorizzata con porta pedonale inserita nella stessa, pavimentazione in massetto di cemento al quarzo, pareti intonacate. Impianto elettrico da revisionare ed idrico. L'unità è utilizzata come deposito/lavanderia. Dalle bocche di lupo, provengono diffuse infiltrazioni segno di una non idonea impermeabilizzazione della corte sovrastante.

Particelle Catasto Terreni 1345 – 1347 - 1348.



Trattasi di particelle destinate alla viabilità interna della Lottizzazione. Sarà necessario, come già evidenziato negli scritti precedenti, tenuto conto delle edificazioni nel frattempo realizzate, adeguare la situazione di diritto a quella di fatto.

Sulle particelle 1345 e 1348 risulta edificata una delle Palazzine di tipologia B.

La vendita immobiliare dei beni è soggetta ad I.V.A. in quanto il soggetto esecutato è una ditta.

3

ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

La possibilità di intervenire nella realizzazione degli edifici previsti nel Piano Attuativo mediante l'utilizzo della procedura della presentazione della Denuncia di Inizio Attività Edilizia di cui agli artt. 22 e 23, Capo III, D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, è consentita dalla lettera b) comma 3, articolo 22, dello stesso D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dato che, al punto 6 della Delibera del Consiglio Comunale n° 64 del 06.08.2005, il Piano Attuativo proposto contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Gli interventi sono stati suddivisi in numero 3 stralci funzionali. Al fine di definire in maniera ancora più specifica le zone interessate dagli interventi, si è ritenuto opportuno suddividere ulteriormente, lo stralcio funzionale 3, in tre sub stralci funzionali "A" "B" e "C".

Gli stralci "A" e "C" sono relativi alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica in regime convenzionato; il sub stralcio "B" è relativo alla realizzazione di edilizia residenziale in regime di libero mercato.

Si propone la seguente Tabella che definisce la Volumetrie realizzabile:

Stralci funzionali (aree di impatto)	E.R.P.	Residenziale Libera
Stralcio funzionale 1		
(area impatto "R.I.R." con If 0,5 mc/mq = mc 3.058,08 Tipologie (sigla identificativa): A.2: B (n. 2 testata): <u>Totale Volumetria stralcio funzionale 1</u>	mc. 2.272,05 <u>mc. 785,70</u> Mc. 3.057,75	
Stralcio funzionale 2		
(area impatto "R.I.R." con If 1,0 mc/mq = mc 3.519,10 Tipologie (sigla identificativa): B (n. 4 testata): B (n. 5 intermedie): <u>Totale Volumetria stralcio funzionale 2</u>	mc. 1.571,40 <u>mc. 1.947,69</u> Mc. 3.519,09	
Stralcio funzionale 3		
(area impatto "R.I.R." con If 2,0 mc/mq = mc 20.267,00 <u>Sub Stralcio funzionale 3-A</u> Tipologie (sigla identificativa): A.2: A.3.a: A.4 <u>Totale Volumetria sub stralcio funzionale 3-A</u> <u>Sub Stralcio funzionale 3-B</u> Tipologie (sigla identificativa): A.1: n. 2 <u>Totale Volumetria sub stralcio funzionale 3-B</u> <u>Sub Stralcio funzionale 3-C</u> Tipologie (sigla identificativa): A.3.b: A.5: <u>Totale Volumetria sub stralcio funzionale 3-C</u> <u>Totale Volumetria stralcio funzionale 3</u>	mc. 2.272,05 mc. 4.444,56 <u>mc. 4.458,60</u> Mc. 11.175,21 Mc. 1.914,00 mc. 4.444,56 mc. 2.733,18 <u>Mc. 7.177,74</u> Mc. 18.352,95	Mc. 1.914,00
TOTALE GENERALE VOLUMETRIA	MC. 24.929,79	MC. 1.914,00

Presso gli Archivi Comunali, con Accesso agli Atti effettuato nei giorni 21.02.2022 e 28.02.2022 ([Allegato 7](#)), sono stati rintracciati i titoli sotto indicati:

Per l'intera lottizzazione si citano:

- Il PIANO ATTUATIVO denominato C.I.C. "m" VIA MEDI approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **64** del 6.8.2004 e Convenzionato con Atto Luciano Varriale del 22/03/2005;
- Parere favorevole Prot. 16946 del 29.06.2005 per Realizzazione Opere di Urbanizzazione Comparto M – Santa Vittoria – Via Medi – Ditta **** OMISSIS **** srl di Porto San Giorgio.
- DIA **206/2009** –Cabina Elettrica Tipo Box prefabbricato B88V Prot. 15784 del 29.06.2009 e Richiesta Certificato di Agibilità Prot. 28855 del 11.12.2009 (Foglio 10 particella 1324);
- DIA per riproposizione della Tavola n. 3 del Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 6.8.2004 aggiornata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni di cui alla stessa Delibera del C.C..
- DIA Ordinaria Pratica **431/2004** del 10.12.2004 Prot. 31345 per Realizzazione di Recinzione perimetrale all'Area inclusa nel Piano Attuativo CIC "m" Via Medi costituita da terreni in proprietà.
- DIA Ordinaria Pratica **29/2010** Prot. 2163 del 28.01.2010 – Opere in calcestruzzo per il contenimento del terreno e la recinzione dei lotti – Realizzazione muri di contenimento stralcio funzionale 1 e 2.

Inoltre esiste il Certificato di Regolare Esecuzione che riguarda il solo impianto di Pubblica Illuminazione installato lungo la strada interna di lottizzazione e lungo via Medi, per un importo lavori parziale pari a € 45'265.64.

Palazzina A.5 Foglio 10 Particella 1285.

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica **148/2006** del 24.05.2006 protocollo 12425 del 24.05.2006 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.5 inserita nello stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3-C).

Successivamente è stata presentata una D.I.A. in variante alla DIAE n. 12425 del 24.05.2006, Pratica **387/2009** protocollo 29318 del 18.12.2009 avente per oggetto la Realizzazione di Palazzina Residenziale nel Comparto di intervento in Via Medi, Piano attuativo approvazione n. 64 del 6.8.2004 – Palazzina A.5, stralcio funzionale3 – sub stralcio funzionale 3-C.

Palazzina A.3a Foglio 10 Particella 1268.

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica **316/2006** del 06.09.2005 protocollo 22707 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.3a inserita nello stralcio funzionale 3.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Ordinaria in variante, Pratica **381/2005** protocollo 27048 del 25.10.2005 avente per oggetto la Modifica del Piano Interrato della Palazzina A.3 inserita nello stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3-A) e

D.I.A. Ordinaria **201/08** del 24.06.2007 per Modifiche alla distribuzione interna degli appartamenti; modifiche non rilevanti ai prospetti riguardanti la dimensione e posizione di alcune aperture esterne ed inserimento di canne fumarie; modifiche alla sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con riferimento all'edificio denominato convenzionalmente A3.a – stralcio funzionale 3.

Per l'intera palazzina (quindi anche per i su 26 e 29) è stata presentata richiesta del Certificato di Agibilità Prot. n. 2134 del 27.08.2008.

Rintracciato anche il collaudo statico del 17.06.2008 a firma dell'Ing. **** OMISSIS **** .

Palazzina A.4 Foglio 10 Particella 1267.

La struttura è stata realizzata con D.I.A. Pratica Edilizia **368/2005** protocollo 26380 del 18.10.2005 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.4 inserita nello stralcio funzionale 3.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. Ordinaria in variante, Pratica **200/2008** protocollo 16381 del 25.06.2008 avente per oggetto Modifiche alla distribuzione interna del piano interrato e alla distribuzione interna di alcuni appartamenti, alla posizione di alcune finestre, alla sistemazione esterna del lotto di pertinenza, con riferimento all'edificio denominato convenzionalmente A.4 – stralcio funzionale 3 (sub stralcio funzionale 3).

Palazzina B Foglio 10 Particella 1326

La struttura, in corso di costruzione e attualmente con Titoli scaduti, è stata iniziata con D.I.A. sostitutiva del Permesso a Costruire Pratica Edilizia **248/2008** Protocollo 20946/2008 del 19.08.2008 avente per oggetto la Realizzazione di villette a schiera, garage, interrati e sistemazioni esterne, inserite nello Stralcio Funzionale 2 Villette B.3 – Realizzazione di N° 5 EDIFICI UNIFAMILIARI, in aderenza e sistemazioni esterne dei lotti di pertinenza, schiera B.3, inserita nello Stralcio Funzionale 2.

Palazzina B Foglio 10 Particella 1327.

La struttura, in corso di costruzione e attualmente con Titoli scaduti, è stata iniziata con D.I.A. sostitutiva del Permesso a Costruire Pratica Edilizia **413/2007** Protocollo 31501/2007 del 19.12.2007 avente per oggetto la Realizzazione di villette a schiera, garage, interrati e sistemazioni esterne, inserite nello Stralcio Funzionale 2 Villette B.2 – Realizzazione di N° 4 EDIFICI UNIFAMILIARI, in aderenza e sistemazioni esterne dei lotti di pertinenza, schiera B.2, inserita nello Stralcio Funzionale 2.

La struttura è stata realizzata con D.I.A. sostitutiva al Permesso di Costruire Pratica Edilizia **64/2007** protocollo 5337 del 27.02.2007 avente per oggetto la Realizzazione di appartamenti, garage interrati e sistemazioni esterne della Palazzina A.2 inserita nello stralcio funzionale 1.

Da quanto potuto accertare, premesso che sono stati messi a disposizione del sottoscritto diversi fascicoli ma non si ha la certezza che siano tutti in quanto il Comune di Porto San Giorgio non ha rilasciato nessuna attestazione della documentazione presente in Archivio, sono emerse difformità interne e prospettiche per quanto riguarda l'appartamento e la realizzazione di una seconda bocca di lupo/finestra nel garage interrato.

Dai sopralluoghi effettuati, sono emerse, inoltre, altre piccole difformità evidenziate nelle planimetrie allegate. In particolare in tutti gli appartamenti della palazzina A.4, nell'ambiente destinato a sala da pranzo-cucina, è stato realizzato un locale dispensa.

Vedi Planimetria Misure Campione (Allegato 8).

Non si ritiene necessario allegare Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto nel compendio sono presenti solo tre piccole strisce di terreno destinate alla viabilità della lottizzazione.

4

IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1285 sub 6. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1285 sub 14. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 332 di mq. 5.200 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 1/10/2001 n. 2550.1/2001, la particella 332 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 867 di mq. 1.054. Con frazionamento del 16/11/2001 n. 2920.1/2001, la particella 867 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 873 di mq. 979. Con frazionamento del 8/10/2004 n. 137005.1/2004, la particella 873 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 943 di mq. 959. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 943 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1022 di mq. 920. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1022 e viene generata la particella n. **1285** Ente Urbano di mq. 1.115,00.

Le unità immobiliari, sub 6 e sub 14, sono stata accatastate con atto 996.1/2010 per Costituzione del 28/05/2010 e variate con atto 7282.1/2012 del 14/05/2012 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO DUE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1285 sub 18. – Autorimessa

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 332 di mq. 5.200 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 1/10/2001 n. 2550.1/2001, la particella 332 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 867 di mq. 1.054. Con frazionamento del 16/11/2001 n. 2920.1/2001, la particella 867 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 873 di mq. 979. Con frazionamento del 8/10/2004 n. 137005.1/2004, la particella 873 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 943 di mq. 959. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 943 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1022 di mq. 920. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008,

rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1022 e viene generata la particella n. **1285** Ente Urbano di mq. 1.115,00.

L'unità immobiliare, sub 18, è stata accatastata con atto 996.1/2010 per Costituzione del 28/05/2010 e variata con atto 7282.1/2012 del 14/05/2012 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO TRE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1285 sub 23. – Autorimessa

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 332 di mq. 5.200 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 1/10/2001 n. 2550.1/2001, la particella 332 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 867 di mq. 1.054. Con frazionamento del 16/11/2001 n. 2920.1/2001, la particella 867 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 873 di mq. 979. Con frazionamento del 8/10/2004 n. 137005.1/2004, la particella 873 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 943 di mq. 959. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 943 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1022 di mq. 920. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1022 e viene generata la particella n. **1285** Ente Urbano di mq. 1.115,00.

L'unità immobiliare, sub 23, è stata accatastata con atto 996.1/2010 per Costituzione del 28/05/2010 e variata con atto 7282.1/2012 del 14/05/2012 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO QUATTRO (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1268 sub 26. – Autorimessa

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1015 di mq. 629. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1015 e viene generata la particella n. **1268** Ente Urbano di mq. 1.525,00.

L'unità immobiliare, sub 26, è stata accatastata con atto 1614.1/2008 per Costituzione del 17/06/2008 e variata con atto 8124.1/2008 del 08/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO CINQUE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1268 sub 29. – Autorimessa

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1015 di mq. 629. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1015 e viene generata la particella n. **1268** Ente Urbano di mq. 1.525,00.

L'unità immobiliare, sub 29, è stata accatastata con atto 1614.1/2008 per Costituzione del

17/06/2008 e variata con atto 8124.1/2008 del 08/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.
Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO SEI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 5. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 25. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

Le unità immobiliari, sub 5 e sub 25, sono state accatastate con atto 1613.1/2008 per Costituzione del 17.06.2008 e variate con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO SETTE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 7. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 22. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

Le unità immobiliari, sub 7 e sub 22, sono state accatastate con atto 1613.1/2008 per Costituzione del 17.06.2008 e variate con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO OTTO (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 9. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 26. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

Le unità immobiliari, sub 9 e sub 26, sono state accatastate con atto 1613.1/2008 per Costituzione

del 17.06.2008 e variate con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO NOVE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 11. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 27. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

Le unità immobiliari, sub 11 e sub 27, sono state accatastate con atto 1613.1/2008 per Costituzione del 17.06.2008 e variate con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO DIECI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 13. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 21. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

Le unità immobiliari, sub 13 e sub 21, sono state accatastate con atto 1613.1/2008 per Costituzione del 17.06.2008 e variate con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO UNDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 15. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 24. – Autorimessa

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

Le unità immobiliari, sub 15 e sub 24, sono state accatastate con atto 1613.1/2008 per Costituzione

del 17.06.2008 e variate con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO DODICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 20. – Autorimessa

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1012 di mq. 654. Con Tipo Mappale del 23/04/2008 n. 108983.1/2008, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1012 e viene generata la particella n. **1267** Ente Urbano di mq. 1.274,00.

L'unità immobiliare è stata accatastata con atto 1613.1/2008 per Costituzione del 17.06.2008 e variata con atto 8312.1/2008 del 19/08/2008 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

LOTTO TREDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1326 sub 7. – Autorimessa in corso di costruzione.

Foglio 10 particella 1326 sub 13. – Abitazioni di tipo civile in corso di costruzione.

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1003 di mq. 431. Con Tipo Mappale del 27/05/2010 n. 118438.1/2010, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1003 e viene generata la particella n. **1326** Ente Urbano di mq. 1.434,00. Con successivo Tipo Mappale del 23/04/2012 n. 66025.1/2012 la particella n. 1326 ingloba le particelle 1338 e 1339 per una consistenza di mq. 1.939,00.

Le unità immobiliari in corso di costruzione, sub 7 e sub 13, sono state accatastate con atto 999.1/2010 per Costituzione del 28/05/2010 (Categoria F/3).

Si allega Visura ([Allegato 9](#)).

LOTTO QUATTORDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1326 sub 8. – Autorimessa in corso di costruzione.

Foglio 10 particella 1326 sub 14. – Abitazioni di tipo civile in corso di costruzione.

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 46 di mq. 14.080 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 46 viene variata mantenendo lo stesso identificativo ma con la consistenza di mq. 9.500. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 46 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 945 di mq. 8.965. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 945 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 1003 di mq. 431. Con Tipo Mappale del 27/05/2010 n. 118438.1/2010, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 1003 e viene generata la particella n. **1326** Ente Urbano di mq. 1.434,00. Con successivo Tipo Mappale del 23/04/2012 n. 66025.1/2012 la particella n. 1326 ingloba le particelle 1338 e 1339 per una consistenza di mq. 1.939,00.

Le unità immobiliari in corso di costruzione, sub 8 e sub 14, sono state accatastate con atto 999.1/2010 per Costituzione del 28/05/2010 (Categoria F/3).

Si allega Visura ([Allegato 9](#)).

LOTTO QUINDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1327 sub 9 – Autorimessa in corso di costruzione.

Foglio 10 particella 1327 sub 10 – Abitazioni di tipo civile in corso di costruzione.

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 47 di mq. 34.190 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 47 viene soppressa e tra le altre viene costituita la particella 511 della consistenza di mq. 5.795. Con frazionamento in atti dal 11/10/1995 n. 11.1/1985, la particella 511 cambia nella consistenza passando a mq. 4.995. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 511 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 951 di mq. 1.840. Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 951 viene soppressa e tra le altre, viene costituita la particella 985 di mq. 112. Con Tipo Mappale del 27/05/2010 n. 118438.1/2010, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 985 e viene generata la particella n. **1327** Ente Urbano di mq. 1.025,00.

Con frazionamento del 17/10/2011 n. 237804.1/2011, la particella 1327 cambia nella consistenza passando a mq. 985,00.

Con successivo Tipo Mappale n. 66025.2/2012 del 23.04.2012 la particella 1327 cambia ancora nella consistenza per fusione delle particelle 1340,1336,1337,1335,1341 e 989 e passa a mq. 1.695,00.

Le unità immobiliari in corso di costruzione, sub 9 e sub 10, sono state accatastate con atto 1547.1/2012 per Frazionamento e Fusione del 31/01/2012 (Categoria F/3).

Si allega Visura ([Allegato 9](#)).

LOTTO SEDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1328 sub 7 – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1328 sub 17 – Autorimessa

Foglio 10 Catasto Terreni Foglio 10 particella 1345 – particella 1347 e particella 1348.

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari in oggetto è stato edificato su area a suo tempo distinta in N.C.T. del Comune di Porto San Giorgio al foglio 10 con il mappale 47 di mq. 34.190 (Impianto meccanografico del 28.09.1976). Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 47 viene soppressa e tra le altre viene costituita la particella 511 della consistenza di mq. 5.795. Con frazionamento in atti dal 11/10/1995 n. 11.1/1985, la particella 511 cambia nella consistenza passando a mq. 4.995. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la particella 511 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 949 di mq. 655. Con Tipo Mappale del 27/05/2010 n. 118438.1/2010, rettificato d'ufficio, viene soppressa la particella n. 949 e viene generata la particella n. **1328** Ente Urbano di mq. 845,00.

Con successivo Tipo Mappale n. 66025.2/2012 del 23.04.2012 la particella 1328 cambia ancora nella consistenza per fusione con la particella 977 e passa a mq. 855,00.

Le unità immobiliari, sub 7 e sub 17, sono state accatastate con atto 997.1/2010 per Costituzione del 28.05.2010 e variate con atto 7281.1/2012 del 14/05/2012 per Ultimazione di Fabbricato Urbano.

Si allega Visura e Planimetria del bene ([Allegato 9](#)).

In riferimento alle particelle del Catasto Terreni.

All'impianto meccanografico del 28.09.1976 la particella 47 del foglio 10 del Comune di Porto San Giorgio aveva una consistenza di mq. 34.190. Con frazionamento del 31/01/1990 n. 25384, la particella 47 viene soppressa e tra le altre viene costituita la particella 511 della consistenza di mq. 5.795. Con frazionamento in atti dal 11/10/1995 n. 11.1/1985, la particella 511 cambia nella consistenza passando a mq. 4.995. Con frazionamento del 13/10/2004 n. 137007.1/2004, la

particella 511 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 951 di mq. 1.840.
Con frazionamento del 15/12/2004 n. 159709.1/2004, la particella 951 viene soppressa e tra le altre, viene generata la particella 981 di mq. 138, la n. 986 di mq. 410 e la n. 990 di mq. 61.
Con Tipo Mappale del 20/04/2012 n. 65212.1/2012 viene soppressa la particella n. 981 e viene generata la particella n. **1345** Seminativo Arboreo classe 2 di mq. 150,00.
Con Tipo Mappale del 20/04/2012 n. 65212.1/2012 viene soppressa la particella n. 986 e viene generata la particella n. **1347** Seminativo Arboreo classe 2 di mq. 210,00.
Con Tipo Mappale del 20/04/2012 n. 65212.1/2012 viene soppressa la particella n. 990 e viene generata la particella n. **1348** Seminativo Arboreo classe 2 di mq. 40,00.

5

PROVENIENZA DEI BENI

PROVENIENZE NEL VENTENNIO:

All'atto della trascrizione dei Pignoramenti (26 settembre 2012 e 27 aprile 2017) la Società **** **OMISSIS** **** con sede in **** OMISSIS **** Codice Fiscale e Partita Iva **** OMISSIS **** era intestataria degli immobili stessi (ad esclusione dei Lotti 1 – 2 e 3) in forza di:

1) **Atto di permuta** a rogito Notaio Enrico Marchetti in data 6 ottobre 2009 (Rep. 10839/3481) trascritto a Fermo il 5 novembre 2009 al n.ro 5652 R.P. con il quale la società "**** OMISSIS **** " vendette alla società "**** OMISSIS **** " parte dell'area di sedime ove risulta edificato il fabbricato individuato come parte del Lotto 16 di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari (particelle 1315 e 1317 poi confluite nell'E.U. p.lla 1328);

2) **Atto di permuta** a rogito Notaio Enrico Varriale di Fermo in data 4 febbraio 2005 (Rep. 66266) trascritto a Fermo il 9 febbraio 2005 al n.ro 691 R.P. con il quale la società "**** OMISSIS **** " vendette alla società "**** OMISSIS **** " parte dell'area di sedime ove risulta edificato il fabbricato individuato come parte del Lotto 16 di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari (particella 956 poi confluita nell'E.U. p.lla 1328);

3) **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Enrico Marchetti in data 25 gennaio 2002 (Rep. 6001/1308) reg.to a Fermo il 14 febbraio 2002 al nr. 328 Serie 1V ed ivi trascritto il 22 febbraio 2002 al n.ro 863 R.P. e al n.ro 1289 del R.G., con il quale i signori **** OMISSIS **** vendettero alla società "**** OMISSIS **** " l'area di sedime ove risultano edificati i fabbricati (ad esclusione dei Lotti 1-2 e 3) di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari (particelle 46 e 511 poi confluite nell'E.U. p.lle 1267-1268-1328-1326-1327 ed al C.T. p.lle 1345-1347 e 1348);

4) **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio in data 27 dicembre 1994 (Rep. 128456) trascritto a Fermo in data 10 gennaio 1995 al n.ro 160 R.P. e rettificato con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Renato Marconi in data 12 luglio 1999 (Rep. 85415) trascritta a Fermo il 5 agosto 1999 al n.ro 3864 R.P., con il quale i **** OMISSIS **** vendettero alla società "**** OMISSIS **** " l'area di sedime;

5) **Successione ereditaria** in morte di **** OMISSIS **** , nato a **** OMISSIS **** e deceduto in data 30 ottobre 1992 (Den. Succ. n.ro 9 Vol. 165 reg.ta a Fermo il 2 gennaio 1994 ed ivi trascritta il 3 gennaio 1995 al n.ro 9 R.P. in forza di testamento a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli r.to in data 2 dicembre 1992 al n.ro 1996, con accettazione tacita di eredità trascritta in data 6 dicembre 2012 al n.ro 6277 R.P.) a favore dei coniugi **** OMISSIS **** ;

6) Quanto ai signori **** OMISSIS **** , già proprietari per giusti titoli antecedenti al ventennio.

All'atto della trascrizione dei Pignoramenti (26 settembre 2012 e 27 aprile 2017) la Società **** **OMISSIS** **** con sede in **** OMISSIS **** Codice Fiscale e Partita Iva **** OMISSIS **** era intestataria degli immobili individuati con i Lotti 1 – 2 e 3, in forza di:

1) **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Luciano Varriale di Fermo in data 22 marzo 2005 (Rep. 66525/6812) trascritto a Fermo il 4 aprile 2005 al n.ro 1649 R.P. e al n.ro 2650 del R.G., con il quale il signor **** OMISSIS **** nato a **** OMISSIS **** vendette alla società "**** OMISSIS **** " l'area di sedime del fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari (particelle 963-967 e 1022 poi confluite nell'E.U. p.la 1285);

2) Quanto al signor **** OMISSIS **** in forza di titoli antecedenti al ventennio.

Alla data del 23 luglio 2022 sui beni gravano le seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria n. 1535 Reg. Part. del 15 luglio 2005** di originari €. 14.500.000,00 (sorte capitale €. 5.800.000,00) a favore della Banca del Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro Società Cooperativa e contro "**** OMISSIS **** ", successivamente annota di riduzione di somma e frazionamento in quote, giusto atto a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 8 luglio 2014 (Rep. 225379/34055) annotato in data 22 agosto 2014 ai n.ri 754 e 755 R.P., con il quale l'iscrizione veniva ridotta a Euro 7.800.000,00 e su tutti i beni sopra descritti, fra maggior consistenza, grava la quota ipotecaria n. 31 pari ad €. 4.136.000,00 (sorte capitale Euro 2.062.685,14);

- **Ipoteca Volontaria n. 1480 Reg. Part. del 27 settembre 2011** di originari €. 1.950.000,00 (sorte capitale €. 1.500.000,00) a favore della Banca del Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro Società Cooperativa e contro "**** OMISSIS **** ", gravante fra maggior consistenza, su tutti i beni sopra descritti;

- **Ipoteca Giudiziale n. 634 Reg. Part. del 01 giugno 2012** a favore della società "MARCHE 80 SOC. COOP. A R.L." e contro "**** OMISSIS **** ", per Euro 55.136,97 (sorte capitale €. 45.136,97) gravante sulla particella 1326 sub 5 e sub 10 successivamente frazionati e fusi negli attuali sub 13 e sub 14;

- **Ipoteca Giudiziale n. 1024 Reg. Part. del 12 settembre 2012** a favore del Signor **** OMISSIS **** (domicilio ipotecario eletto in Grottammare alla Via Ischia I n. 273) e contro "**** OMISSIS **** ", per Euro 110.000,00 (sorte capitale €. 110.000,00) gravante sulla particella 1267 sub 27 e sui beni descritti ed individuati alla particella 1268 sub 26 e sub 29 – alla particella 1285 sub 6, sub 14, sub 18 e sub 23 – alla particella 1326 sub 7, sub 8, sub 13 e sub 14 – alla particella 1327 sub 9 e sub 10;

- **Ipoteca Giudiziale n. 211 Reg. Part. del 13 marzo 2014** a favore della società "MARCHE 80 SOC. COOP. A R.L." e contro "**** OMISSIS **** .", per Euro 220.000,00 (sorte capitale €. 193.996,97) gravante sulla particella 1326 sub 5-1-10 successivamente frazionati e fusi negli attuali sub 13 e sub 14 e sulla particella 1328 sub 7;

- **Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica** trascritta a Fermo il 09 luglio 2012 al n. 3566 di R.P. a favore del Signor **** OMISSIS **** e contro "**** OMISSIS **** " gravante sulla particella 1267 sub 5-7-9-11-13-15-20-21-22-24-25 e 26;

- **Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica** trascritta a Fermo il 17 agosto 2012 al n. 4367 di R.P. a favore dei Signori **** OMISSIS **** e contro "**** OMISSIS **** .", gravante sulla particella 1328 sub 7 e sub 17;

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 26 settembre 2012 al n. 4822 di R.P. a favore della società ALESI UMBERTO SRL e a carico della società "**** OMISSIS **** ", gravante su tutti i beni sopra descritti ad eccezione della particella 1347, 1328 e 1267 e sub relativi;

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo in data 27 aprile 2017 al n. 2679 di R.P. a favore della BANCA DEL CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO e gravanti su tutti i beni sopra descritti.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo n. 80 del 28 marzo 2018 al n. 334 di R.P. e n. 2526 di R.G.**, per €. 476.923,80 (sorte capitale € 238.461,90) a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto a San Benedetto del Tronto Viale della Liberazione 190 contro “**** OMISSIS ****”, gravante su tutti i beni sopra descritti ad esclusione delle particelle 1326 sub 7-8-13 e 14 e 1327 sub 9 e 10. ([Allegato 10](#)).

Si precisa che risultano diverse trascrizioni di contratti preliminari di assegnazione relativi alle unità immobiliari sopra descritte, più precisamente:

- Scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche in data 19 luglio 2010 (Rep. 26094/10410) trascritta a Fermo il 26 luglio 2010 al n.ro 3392 R.P., a favore del signor **** OMISSIS **** e contro la società **** OMISSIS ****, avente ad oggetto contratto preliminare di assegnazione dei beni descritti alla particella 1267 ad esclusione del sub 27;

- Scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche in data 13 luglio 2010 (Rep. 26058/10388) trascritta a Fermo il 19 luglio 2010 al n.ro 3284 R.P., a favore del signor **** OMISSIS **** e contro la società **** OMISSIS ****, avente ad oggetto contratto preliminare di assegnazione dei beni individuati all'epoca con la particella 1326 sub 1 e sub 6;

- Scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche in data 13 luglio 2010 (Rep. 26058/10388) trascritta a Fermo il 19 luglio 2010 al n.ro 3285 R.P., a favore del signor **** OMISSIS **** e contro la società “**** OMISSIS ****”, avente ad oggetto contratto preliminare di assegnazione dei beni individuati all'epoca con la particella 1326 sub 4 e sub 9;

- Scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche in data 13 luglio 2010 (Rep. 26058/10388) trascritta a Fermo il 19 luglio 2010 al n.ro 3286 R.P., a favore della signora **** OMISSIS **** e contro la società “**** OMISSIS ****”, avente ad oggetto contratto preliminare di assegnazione dei beni individuati all'epoca con la particella 1326 sub 5 e sub 10;

Formano altresì oggetto di preliminari di assegnazione trascritti, anche un appartamento al piano primo e un locale garage edificati su area di terreno in Porto San Giorgio distinta in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10 con la particella 949 (ora p.lla 1328) e un appartamento al piano primo e locale garage edificati su area di terreno in Porto San Giorgio distinta in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10 particella 1285.

6

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto potuto accertare e dalle informazioni reperite in loco, questa è la situazione riscontrata:

Lotto 1: L'abitazione e il garage risultano occupati, senza regolare titolo (contratto di comodato ad uso gratuito non prodotto), da un nucleo familiare composto da sei persone che fa capo al Signor **** OMISSIS ****. Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 500,00, per il garage €. 40,00 – Debito condominiale per le due unità immobiliari €. 1.001,97 per l'appartamento, €. 236,90 per il garage.

Lotto 2: L'unità risulta occupata, senza regolare titolo, dal Signor **** OMISSIS **** residente presso la Palazzina ove insiste il bene. Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per il garage €. 40,00 – Nessun debito condominiale.

Lotto 3: L'unità risulta occupata, senza regolare titolo, dai Signori **** OMISSIS **** residenti presso la palazzina ove insiste il bene. Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per il garage €. 50,00 – Debito condominiale €. 274,95 per il garage.

Lotto 4: L'unità risulta occupata, a titolo di cortesia e in accordo con la Cooperativa esecutata, dal Signor **** OMISSIS ****, inquilino abitante la palazzina ove è ubicato il bene. Importo annuo delle spese di gestione ordinaria €. 95,00 – Debito unità €. 475,58.

Lotto 5: L'unità risulta occupata, a titolo di cortesia e in accordo con la Cooperativa esecutata, da soggetto le cui generalità non sono state fornite dal Signor **** OMISSIS **** presente al

sopralluogo. Importo annuo delle spese di gestione ordinaria €. 55,00 – Debito unità €. 54,64.

Lotto 6: L'abitazione e il garage risultano occupati dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 9 luglio 2021 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 710,00, per il garage €. 60,00 – Nessun debito condominiale.

Lotto 7: L'abitazione e il garage risultano occupati dalla Signora **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 10 maggio 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 840,00, per il garage €. 62,00 – Debito condominiale per le due unità immobiliari €. 1.606,13.

Lotto 8: L'abitazione e il garage risultano occupati dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 22 febbraio 2019 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 720,00, per il garage €. 126,00 – Debito condominiale per le due unità immobiliari €. 428,34.

Lotto 9: L'abitazione risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 18 agosto 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).
Il garage risulta occupato dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione stipulato in data 09 febbraio 2022 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).
Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 574,00, per il garage €. 20,00 – Nessun debito condominiale.

Lotto 10: L'abitazione e il garage risultano occupati dalla Signora **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione ad uso abitazione stipulato in data 23 novembre 2015 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.).
Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 556,00, per il garage €. 20,00 – Nessun debito condominiale.

Lotto 11: Le unità immobiliari risultano libere e non locate, né arredate. Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 675,00, per il garage €. 22,00 – Nessun debito condominiale.

Lotto 12: L'unità immobiliare risulta occupata dal Signor **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione stipulato in data 18 agosto 2018 dal Dott. Daniele Macchini in nome e per contro della Custodia Giudiziaria di Via Medi (nomina del Tribunale di Fermo con ordinanza del 19 febbraio 2013 nel procedimento per sequestro giudiziario iscritto al n. 2564/2011 R.G.). Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per il garage €. 85,00 – Debito condominiale €. 636,58.

Lotto 13: Unità in corso di costruzione nella disponibilità dell'esecutato. Non costituito condominio.

Lotto 14: Unità in corso di costruzione nella disponibilità dell'esecutato. Non costituito condominio.

Lotto 15: Unità in corso di costruzione nella disponibilità dell'esecutato. Non costituito condominio.

Lotto 16: Le unità immobiliari (ad esclusione dei terreni che sono nella disponibilità dell'esecutato) risultano occupate dai Signori **** OMISSIS **** giusto Contratto di Locazione stipulato in data 09.10.2018 direttamente dalla EdilCoop Prisma Società Cooperativa con sede in Porto San Giorgio Via Medi n. 21/E.

Importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento €. 500,00, per il garage €. 95,00 – Debito condominiale per le due unità immobiliari €. 400,00.

In merito all'importo annuo delle spese di gestione, visionata la documentazione prodotta dagli Amministratori, su tutte le unità immobiliari non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie deliberate ([Allegato 11](#)).

Sugli immobili della Palazzina A.4 presso il Tribunale di Fermo è in corso e in via di definizione, un Procedimento per sequestro giudiziario n. 2564/2011 R.G..

L'area dove insiste il fabbricato non è assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e finiture di pregio.

Il bene non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 del c.c. di ente pubblico.

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

Dagli accertamenti effettuati è risultato:

- che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico;
- che i diritti sui beni del debitore non sono di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra richiamati;
- che gli immobili non sono riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituiscono beni culturali o paesaggistici.

A carico degli acquirenti e per la rispettiva quota, restano gli oneri e obblighi della Convenzione in capo al soggetto attuatore, in particolare le opere di urbanizzazione ancora da completare. In base all'art. 2 della Convenzione *"Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto di convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo"*.

Restano inoltre a carico degli acquirenti gli obblighi relativi al rispetto dei Regolamenti di Condominio delle rispettive Palazzine e le spese per le sanatorie degli abusi riscontrati.

7

VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici ([Allegato 8](#)), i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle *istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*, ([Allegato C del DPR 138/98](#)) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura:

Rientrano tra le Superfici Principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, ecc.

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari

specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La Superficie Principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

Superfici calpestabili	100%
Superfici occupate da pareti divisorie interne	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Per Superfici Secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle Principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi ecc.

Ad ogni tipologia di Superficie Principale, potrà essere associata una o più Superficie Secondaria.

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le Superfici Secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi, pertanto si ottiene:

LOTTO UNO

Foglio 10 Particella 1285 Sub 6

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
1	1	Appartamento	SI	1°	90,00	100%	90,00
	2	Balconi	NO	1°	18,00	30%	5,40
			Totale				95,40

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 95,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1285 Sub 14

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
2	1	Garage	NO	S1	25,00	50%	12,50
			Totale				12,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 13,00** in cifra tonda.

LOTTO DUE

Foglio 10 Particella 1285 Sub 18

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
3	1	Garage	NO	S1	32,00	50%	16,00
			Totale				16,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 16,00** in cifra tonda.

LOTTO TRE

Foglio 10 Particella 1285 Sub 23

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiunglio	Mq. virtuali
4	1	Garage	NO	S1	27,00	50%	13,50
			Totale				13,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 14,00** in cifra tonda.

LOTTO QUATTRO

Foglio 10 Particella 1268 Sub 23

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiunglio	Mq. virtuali
5	1	Garage	NO	S1	61,00	50%	30,50
			Totale				30,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 31,00** in cifra tonda.

LOTTO CINQUE

Foglio 10 Particella 1268 Sub 29

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiunglio	Mq. virtuali
6	1	Garage	NO	S1	57,00	50%	28,50
			Totale				28,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 29,00** in cifra tonda.

LOTTO SEI

Foglio 10 Particella 1267 Sub 5

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiunglio	Mq. virtuali
7	1	Appartamento	SI	T	110,00	100%	110,00
	2	Corte esterna	NO	T	110,00	10%	11,00
	2	Corte esterna	NO	T	63,00	2%	1,26
			Totale				122,26

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 122,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1267 Sub 25

Geom. Roberto Carafa
Studio Tecnico

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
8	1	Garage	NO	S1	22,00	50%	11,00
			Totale				11,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 11,00** in cifra tonda.

LOTTO SETTE

Foglio 10 Particella 1267 Sub 7

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
9	1	Appartamento	SI	1°	110,00	100%	110,00
	2	Balconi	NO	1°	19,00	30%	5,70
			Totale				115,70

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 116,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1267 Sub 22

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
10	1	Garage	NO	S1	22,00	50%	11,00
			Totale				11,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 11,00** in cifra tonda.

LOTTO OTTO

Foglio 10 Particella 1267 Sub 9

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
11	1	Appartamento	SI	2°	110,00	100%	110,00
	2	Balconi	NO	2°	19,00	30%	5,70
			Totale				115,70

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 116,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1267 Sub 26

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
12	1	Garage	NO	S1	43,00	50%	21,50
			Totale				21,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 22,00** in cifra tonda.

LOTTO NOVE

Foglio 10 Particella 1267 Sub 11

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
13	1	Appartamento	SI	T	110,00	100%	110,00
	2	Corte esterna	NO	T	110,00	10%	11,00
	2	Corte esterna	NO	T	68,00	2%	1,36
			Totale				122,36

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 122,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1267 Sub 27

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
14	1	Garage	NO	S1	38,00	50%	19,00
	2	Garage	NO	S1	8,00	25%	2,00
			Totale				21,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 21,00** in cifra tonda.

LOTTO DIECI

Foglio 10 Particella 1267 Sub 13

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
15	1	Appartamento	SI	1°	110,00	100%	110,00
	2	Balconi	NO	1°	19,00	30%	5,70
			Totale				115,70

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 116,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1267 Sub 21

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
16	1	Garage	NO	S1	22,00	50%	11,00
			Totale				11,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 11,00** in cifra tonda.

LOTTO UNDICI

Foglio 10 Particella 1267 Sub 15

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
17	1	Appartamento	SI	2°	110,00	100%	110,00
	2	Balconi	NO	2°	19,00	30%	5,70
			Totale				115,70

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 116,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1267 Sub 24

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
18	1	Garage	NO	S1	22,00	50%	11,00
			Totale				11,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 11,00** in cifra tonda.

LOTTO DODICI

Foglio 10 Particella 1267 Sub 20

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
19	1	Garage	NO	S1	43,00	50%	21,50
			Totale				21,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 22,00** in cifra tonda.

LOTTO TREDICI

Foglio 10 Particella 1326 Sub 13

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
20	1	Appartamento	SI	T	65,00	100%	65,00
	2	Balcone	NO	T	4,00	30%	1,20
	3	Corte esterna	NO	T	32,00	10%	3,20
	4	Appartamento	SI	1°	61,00	100%	61,00
	5	Balconi	NO	1°	13,00	30%	3,90
			Totale				134,30

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 134,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1326 Sub 7

Geom. Roberto Carafa
Studio Tecnico

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
21	1	Garage	NO	S1	67,00	50%	33,50
			Totale				33,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 34,00** in cifra tonda.

LOTTO QUATTORDICI

Foglio 10 Particella 1326 Sub 14

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
22	1	Appartamento	SI	T	65,00	100%	65,00
	2	Balcone	NO	T	4,00	30%	1,20
	3	Corte esterna	NO	T	32,00	10%	3,20
	4	Appartamento	SI	1°	61,00	100%	61,00
	5	Balconi	NO	1°	13,00	30%	3,90
			Totale				134,30

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 134,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1326 Sub 8

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
23	1	Garage	NO	S1	67,00	50%	33,50
			Totale				33,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 34,00** in cifra tonda.

LOTTO QUINDICI

Foglio 10 Particella 1327 Sub 10

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
24	1	Appartamento	SI	T	65,00	100%	65,00
	2	Balcone	NO	T	4,00	30%	1,20
	3	Corte esterna	NO	T	32,00	10%	3,20
	4	Appartamento	SI	1°	61,00	100%	61,00
	5	Balconi	NO	1°	13,00	30%	3,90
			Totale				134,30

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 134,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1327 Sub 9

Geom. Roberto Carafa
Studio Tecnico

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
25	1	Garage	NO	S1	67,00	50%	33,50
			Totale				33,50

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 34,00** in cifra tonda.

LOTTO SEDICI

Foglio 10 Particella 1328 Sub 7

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
26	1	Appartamento	SI	2°	81,00	100%	81,00
	2	Balconi	NO	2°	14,00	30%	4,20
			Totale				85,20

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 85,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particella 1328 Sub 17

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
27	1	Garage	NO	S1	44,00	50%	22,00
			Totale				22,00

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 22,00** in cifra tonda.

Foglio 10 Particelle 1345-1347-1348 C.T.

Unità	Foglio	Destinazione d'uso			Metri quadrati	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
28	10	Terreno part 1345	Seminativo Arb.	Classe 2	150,00	100%	150,00
29	10	Terreno part 1347	Seminativo Arb.	Classe 2	210,00	100%	210,00
30	10	Terreno part 1348	Seminativo Arb.	Classe 2	40,00	100%	40,00
			Totale				400,00

Considerazioni generali sui coefficienti di Raguaglio utilizzati.

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione residenziale, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è l'unità immobiliare.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti superfici degli accessori diretti e indiretti, collegati e non collegati.

Le superfici dei balconi – verande sono state calcolate per il 30%.

La corte esterna che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è stata computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita come principale e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei garage è computata nella misura del 50%.

Per i coefficienti si fa riferimento al DPR 138/98 e alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE emesse dall'Agenzia del Territorio.

STIMA E CRITERI DI STIMA

Prima di indicare il Valore attribuito ad ogni singolo lotto, è opportuno evidenziare due particolarità:

- la prima è ricavata dalla Convenzione sottoscritta con Atto notarile (Notaio Luciano Varriale, repertorio n. 66521, raccolta n. 6810) il 22/03/2005 tra il Comune di Porto San Giorgio e la **** OMISSIS **** (Soggetto attuatore) per mezzo della quale si regolamenta l'attuazione del Comparto di Intervento Coordinato "M" Via Medi. All'art. 12 viene determinato il prezzo di prima cessione degli alloggi pari ad €. 1.403,11 di superficie utile complessiva. La revisione e la rivalutazione di tale prezzo è contenuta nell'art. nell'art. 8 del regolamento regionale n. 6 del 04.10.2004. E' un prezzo che offre già un primo parametro di confronto;

- la seconda è la particolare situazione di carenze e difformità riscontrate, distinguibili per un diverso livello di complessità e gravità, che non permette di quantificare neanche approssimativamente gli importi di eventuali sanatorie necessarie.

Solo dopo un accordo con l'Amministrazione Comunale, suggerito anche nella Sentenza del T.A.R. nel ricorso n. 470 del 2009, potranno definirsi quegli "aggiustamenti" per riportare la situazione dei fatto a quella autorizzata. Pertanto, in via prudenziale, il valore ricavato per ogni lotto, verrà ridotto del 10%.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, si è usato un procedimento di confronto. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in calo.

Andando ad analizzare il mercato immobiliare a Porto San Giorgio, città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale (circa il 13% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città), secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone è compreso in tutta la città tra 1.400 €/m² e 3.350 €/m² per la compravendita e tra 4,3 €/m² mese e 10,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.300 €/m²) è di circa il 46% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.550 €/m² ed è anche di circa il 63% superiore alla quotazione media provinciale (1.400 €/m²).

Le quotazioni a Porto San Giorgio sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.600 €/m² e 2.850 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Porto San Giorgio mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale calo (-3,82%).

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Porto San Giorgio, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da mansarde: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semi indipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

Geom. Roberto Carafa
Studio Tecnico

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.300 /m ²	€ 11,3 /m ² /mese	-4,26%	Q appartamenti in vendita a Porto San Giorgio
attico	€ 2.650 /m ²	-	-2,86%	Q attici in vendita a Porto San Giorgio
casa indipendente	€ 2.050 /m ²	-	-3,92%	Q case indipendenti in vendita a Porto San Giorgio
casa semindipendente	€ 2.350 /m ²	-	-12,17%	Q case semindipendenti in vendita a Porto San Giorgio
locale commerciale	€ 1.800 /m ²	€ 10,3 /m ² /mese	-5,11%	Q locali commerciali in vendita a Porto San Giorgio
mansarda	€ 2.050 /m ²	-	+2,17%	Q mansarde in vendita a Porto San Giorgio
quadrivano	€ 2.150 /m ²	-	+1,84%	Q quadrivani in vendita a Porto San Giorgio
trivano	€ 2.450 /m ²	€ 12 /m ² /mese	-1,33%	Q trivani in vendita a Porto San Giorgio
villa	€ 2.100 /m ²	-	-11,27%	Q ville in vendita a Porto San Giorgio



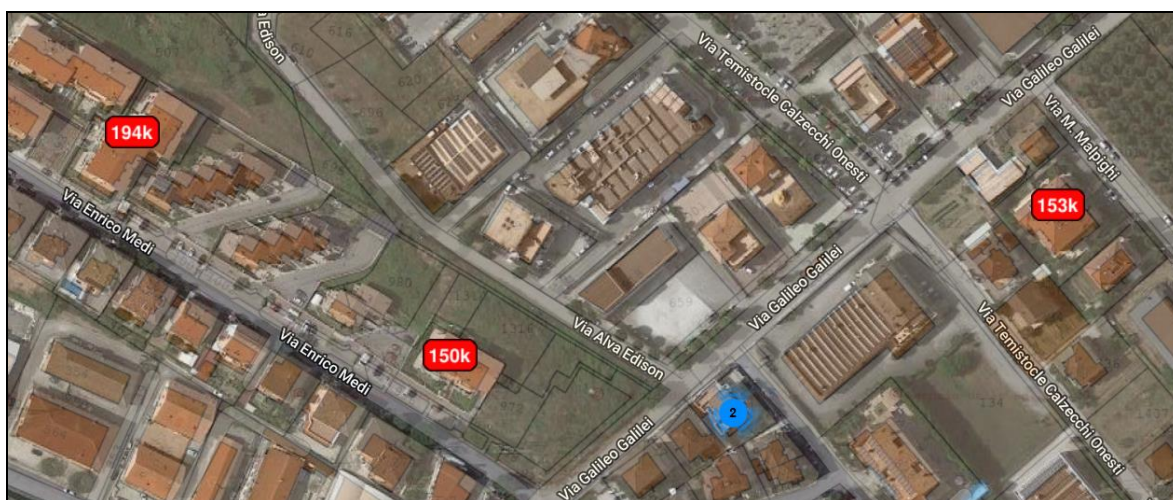
INDAGINE DI MERCATO (Allegato 12).

I dati raccolti nonché le indagini condotte hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle schede che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

E' stato utilizzato il Borsino Immobiliare dei Prezzi, da dove sono stati estratti i prezzi di immobili realmente presenti sul mercato e compravenduti negli ultimi tre anni.

E' stato quindi individuato il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto in data 17/01/2022 Pubblico ufficiale BONSIGNORI ARMANDO Sede MONTEGIORGIO (AP) Repertorio n. 4640 al prezzo di €. 155.000,00 ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), Via Enrico Medi ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1268 sub. 16 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata

nella visura catastale) di mq 131,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto in data 01/09/2021 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 85222 al prezzo di €. 150.000,00 ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), Via Enrico Medi 21, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1271 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 111,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto in data 18/11/2020 Pubblico ufficiale MARCHETTI ENRICO Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 13933 al prezzo di €. 194.000,00 ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), Via Enrico Medi ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1267 sub. 12 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 146,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto in data 22/07/2019 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (AP) Repertorio n. 41256 al prezzo di e. 150.000,00, ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), Via Enrico Medi, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1328 sub. 5 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di €. 98.322,00, ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), Strada Castiglione, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 212 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 139,19 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A/02 compravenduto nel 01/2022 al prezzo di €. 153.300,00, ubicato nel comune di Porto San Giorgio (FM), Via Marcello Malpighi 16/C, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 1047 con una superficie catastale totale o commerciale di mq 96,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	01/2022	09/2021	11/2020	07/2019	03/2019	01/2022
Prezzo PRZ (€)	155.000,00	150.000,00	194.000,00	150.000,00	98.322,00	153.300,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	131,10	111,55	146,00	89,00	139,19	96,50
pMED (€/mq)	1.182,30	1.344,69	1.328,77	1.685,39	706,39	1.588,60

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.306,02$$

Arrotondabile ad € 1.300,00

In riferimento agli immobili in corso di costruzione, facendo riferimento sempre al valore sopra ricavato, per determinare il Valore di mercato, sono state applicate le percentuali di Accertamento dello Stato di Lavori utilizzate dai periti bancari.

Facendo riferimento al Codice di Valutazione Immobiliare che si applica nell'ambito di operazioni effettuate ai fini della concessione di crediti fondiari, è stata individuata la Tipologia B.3 "Ville a schiera industrializzate" che riguarda l'intervento per la costruzione di 45 ville a schiera a blocchi articolati e mossi in pianta. ([Allegato 13](#)).

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrati	16.896,00	0,38%
2 Struttura prefabbricata in elevazione	1.761.694,00	39,77%
3 Tavolati	321.455,00	7,26%
4 Coperture e lattonerie	196.656,00	4,44%
5 Isolamenti sottofondi e pavimenti	454.881,00	10,27%
6 Intonaci interni ed esterni	218.252,00	4,93%
7 Canne fumarie e fognature	101.809,00	2,30%
8 Rivestimenti e zoccolini	174.795,00	3,95%
9 Opere in legno e ferro	502.431,00	11,34%
10 Impianto di riscaldamento	260.578,00	5,88%
11 Impianto idrosanitario, gas e antincendio	261.363,00	5,90%
12 Impianto elettrico	159.115,00	3,59%
Costo Totale	4.429.925,00	100,00%

Dal sopralluogo effettuato la percentuale di avanzamento lavori è stata stimata nel **48,50 %**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AI LOTTI

LOTTO UNO (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1285 sub 6. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1285 sub 14. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 108,00	€. 1.300,00	€. 140.400,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 140.400,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni

del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.170,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 126.360,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO UNO

€. 126.000,00 per l'intera quota

(Euro centoventiseimila/00)

€. 126.000,00 in c.t.

LOTTO DUE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1285 sub 18. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 16,00	€. 1.300,00	€. 20.800,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 20.800,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.170,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 18.720,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO DUE

€. 19.000,00 per l'intera quota

(Euro diciannovemila/00)

€. 19.000,00 in c.t.

LOTTO TRE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1285 sub 23. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 14,00	€. 1.300,00	€. 18.200,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 18.200,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad €. **1.170,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. **16.380,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO TRE

€. 16.000,00 per l'intera quota

€. 16.000,00 in c.t.

(Euro sedicimila/00)

LOTTO QUATTRO (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1268 sub 26. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 31,00	€. 1.300,00	€. 40.300,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 40.300,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€. 500,00
- Oneri comunali	€. 1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
- Variazione catastale	<u>€. 500,00</u>
Sommano	€. 2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad €. **1.100,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. **34.100,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO QUATTRO

€. 34.000,00 per l'intera quota

(Euro trentaquattromila/00)

€. 34.000,00 in c.t.

LOTTO CINQUE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1268 sub 29. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 29,00	€. 1.300,00	€. 37.700,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 37.700,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad €. 1.170,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. 31.900,00.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO CINQUE

€. 32.000,00 per l'intera quota

(Euro trentaduemila/00)

€. 32.000,00 in c.t.

LOTTO SEI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 5. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 25. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 133,00	€. 1.300,00	€. 172.900,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 172.900,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica

l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.
Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€.	500,00
- Oneri comunali	€.	1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€.	132,00
- Variazione catastale	€.	500,00
Sommano	€.	2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.155,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 153.615,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO SEI

€. 154.000,00 per l'intera quota

€. 154.000,00 in c.t.

(Euro centocinquantaquattromila/00)

LOTTO SETTE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 7. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 22. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 127,00	€. 1.300,00	€. 165.100,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 165.100,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€.	500,00
- Oneri comunali	€.	1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€.	132,00
- Variazione catastale	€.	500,00
Sommano	€.	2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.155,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 146.685,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO SETTE

€. 147.000,00 per l'intera quota

€. 147.000,00 in c.t.

(Euro centoquarantasettemila/00)

LOTTO OTTO (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 9. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 26. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 138,00	€. 1.300,00	€. 179.400,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 179.400,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€. 500,00
- Oneri comunali	€. 1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
- Variazione catastale	€. 500,00
Sommano	€. 2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad €. 1.155,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. 159.390,00.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO OTTO

€. 159.000,00 per l'intera quota

€. 159.000,00 in c.t.

(Euro centocinquantanovemila/00)

LOTTO NOVE (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 11. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 27. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 143,00	€. 1.300,00	€. 185.900,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 185.900,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€. 500,00
- Oneri comunali	€. 1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
- Variazione catastale	<u>€. 500,00</u>
Sommano	€. 2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.155,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 165.165,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO NOVE

€. 165.000,00 per l'intera quota

€. 165.000,00 in c.t.

(Euro centosessantacinquemila/00)

LOTTO DIECI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 13. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 21. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 127,00	€. 1.300,00	€. 165.100,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 165.100,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€. 500,00
- Oneri comunali	€. 1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
- Variazione catastale	<u>€. 500,00</u>
Sommano	€. 2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto,

in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.155,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 146.685,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO DIECI

€. 147.000,00 per l'intera quota

(Euro centoquarantasettemila/00)

€. 147.000,00 in c.t.

LOTTO UNDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 15. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1267 sub 24. – Autorimessa

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 127,00	€. 1.300,00	€. 165.100,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 165.100,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€. 500,00
- Oneri comunali	€. 1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
- Variazione catastale	€. 500,00
Sommano	€. 2.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.155,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 146.685,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO UNDICI

€. 147.000,00 per l'intera quota

(Euro centoquarantasettemila/00)

€. 147.000,00 in c.t.

LOTTO DODICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1267 sub 20. – Autorimessa

Geom. Roberto Carafa
Studio Tecnico

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 22,00	€. 1.300,00	€. 28.600,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 28.600,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.170,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 25.740,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO DODICI

€. 26.000,00 per l'intera quota

€. 26.000,00 in c.t.

(Euro ventiseimila/00)

LOTTO TREDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1326 sub 7. – Autorimessa in corso di costruzione.

Foglio 10 particella 1326 sub 13. – Abitazioni di tipo civile in corso di costruzione.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 168,00	€. 630,00	€. 105.840,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile in corso di costruzione oggetto di stima, risulta pari ad €. 630,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 105.840,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 567,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 95.256,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO TREDICI

€. 95.000,00 per l'intera quota
(Euro novantacinquemila/00)

€. 95.000,00 in c.t.

LOTTO QUATTORDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1326 sub 8. – Autorimessa in corso di costruzione.

Foglio 10 particella 1326 sub 14. – Abitazioni di tipo civile in corso di costruzione.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 168,00	€. 630,00	€. 105.840,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile in corso di costruzione oggetto di stima, risulta pari ad €. 630,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 105.840,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probabilistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 567,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 95.256,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO QUATTORDICI

€. 95.000,00 per l'intera quota
(Euro novantacinquemila/00)

€. 95.000,00 in c.t.

LOTTO QUINDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1327 sub 9. – Autorimessa in corso di costruzione.

Foglio 10 particella 1327 sub 10. – Abitazioni di tipo civile in corso di costruzione.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 168,00	€. 630,00	€. 105.840,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile in corso di costruzione oggetto di stima, risulta pari ad €. 630,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 105.840,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 567,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 95.256,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO QUINDICI

€. 95.000,00 per l'intera quota

(Euro novantacinquemila/00)

€. 95.000,00 in c.t.

LOTTO SEDICI (per l'intera quota)

Foglio 10 particella 1328 sub 7. – Abitazioni di tipo civile.

Foglio 10 particella 1328 sub 17. – Autorimessa

Foglio 10 Catasto Terreni Foglio 10 particella 1345 – particella 1347 e particella 1348.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 107,00	€. 1.300,00	€. 139.100,00
Terreno Mq. 400,00	€. 0	€. 0,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 1.300,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 139.100,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile.

In particolare, per quanto già esposto, è presente una situazione di irregolarità sia per quanto riguarda il Collaudo delle Opere di Urbanizzazione dell'intero comparto non completate, sia per regolarizzare l'Agibilità degli immobili.

Pertanto si ritiene di apportare, non essendo possibile valutare neanche in maniera probalistica l'importo delle sanatorie, una decurtazione prudenziale del 10 % sul Prezzo a base di calcolo.

Inoltre dovrà essere presentata una CILA in sanatoria per modifiche interne e prospettiche e nuova planimetria catastale:

Regolarizzazione difformità:

- Spese tecniche (rilievo, disegno, CILA)	€. 1.500,00
- Oneri comunali	€. 1.000,00
- Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
- Variazione catastale	€. 500,00
Sommano	€. 3.132,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 1.140,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 121.980,00**.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO SEDICI

€. 122.000,00 per l'intera quota

(Euro centoventiduemila/00)

€. 122.000,00 in c.t.

Gli immobili oggetto di esecuzione possono essere venduti in più lotti mantenendo la conformazione

planimetrica e catastale esistente.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal giudice Dott.ssa Domizia Perrone nella Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 192/2012, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore venale "ordinario" - più probabile prezzo di c/v – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità degli esecutati nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, come individuati e descritti nel corpo della perizia, in totali **€. 1.579.000,00** (euro unmilione cinquecentosettantanove mila/00).

=====

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

ALLEGATI PARTE SECONDA

- 0. Delibere**
- 1. Visura Storica società**
- 2. Atti di provenienza**
- 3. Convenzione Comparto**
- 4. Documentazione Fotografica**
- 5. Elaborati Planimetrici**
- 6. Contratti di Affitto**
- 7. Accesso Atti Ufficio Urbanistica**
- 8. Planimetria misure campione**
- 9. Documentazione catastale**
- 10. Ispezioni Ipotecarie**
- 11. Documentazione Condominio**
- 12. Studio comparabili A**
- 13. Studio comparabili B**

Porto Sant'Elpidio 28.07.2022

IL TECNICO
(Geom. Roberto Carafa)