

**ALLEGATO n.10**

**PERIZIA IN FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n.43/2021**

**Procedura promossa da:**



Contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



Consulente valutatore: geom. DEVIS GALLUCCI

CTU geom. Devis Gallucci

## RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. 43/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX

**Il sottoscritto geom. Devis Gallucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo al n. 715 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 20/10/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito e ad effettuare i sottostanti controlli preliminari. Il C.T.U. ha depositato il giuramento nel fascicolo in data 27/10/2023.**

*1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.*

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

*nel caso di deposito dei (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.*

La certificazione notarile sostitutiva si estende sino ad un atto di acquisto derivativo, per un periodo superiore a venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

*2. in secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'acquisto derivativo/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*

Il creditore procedente non ha depositato la visura catastale storica relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

*3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile degli eseguiti.*

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli eseguiti.

Il CTU ha provveduto a richiedere presso l'ufficio anagrafe del comune di Monterubbiano il certificato di stato civile degli eseguiti sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed era di stato civile celibe, non risulta trascritta nessuna successione.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dal 04.10.1969 a Monterubbiano. Sono da considerarsi in regime di comunione dei beni in quanto nel certificato di matrimonio non risulta nessuna annotazione. Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed era di stato civile celibe, non risulta trascritta nessuna successione (allegato n.06)

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

#### **Accesso al bene**

Sono stati effettuati n.4 sopralluoghi, in data **27.11.2023, 16.01.2024, 18.01.2024 e 28.01.2024** per gli immobili siti a Monterubbiano in via Raffaello Sanzio (Rubbianello) alla presenza degli occupanti e del rappresentante del custode nominato (Marche Servizi Giudiziari) avv. XXXXXXXXXXXXX si è proceduto ai rilievi del bene. Successivamente in data **04.11.2024, 15.11.2024 e 23.01.2025** alla presenza degli occupanti sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi.

#### **QUESITO 1**

*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*

#### **Individuazione dei beni oggetto di vendita**

Atto di pignoramento a favore della ██████████ notificato il 05/05/2021 Tribunale di Fermo rep.n.655/2024 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 19.05.2021 al n.3160 del registro particolare ed al n.4075 del registro generale, diritti di piena proprietà per ½ ciascuno dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

Fabbricato da cielo a terra ad uso artigianale e commerciale a Monterubbiano in via Sanzio n.147 descritto in Catasto Fabbricati al,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	1	S1-T	U	D/7				€ 8.556,86
32	46	2	1	U	C/2	1	mq.275		€ 511,29
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155		€ 432,27
32	46	5	T-2	U	A/2	6	Vani 15,5		€ 960,61
32	46	6	3	U	C/2	1	mq. 301		€ 559,63

**N.B.** A seguito dell'autorizzazione del GE ad eseguire le variazioni catastali per l'aggiornamento delle planimetrie gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono:

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155	mq.152	€ 432,27
32	46	5	2	U	A/2	6	15,5	mq.391	€ 960,61
32	46	6	3	U	C/2	3	mq.325	mq.250	€ 856,03
32	46	8	1	U	C/2	2	mq.187	mq.196	€ 415,28
32	46	9	1	U	C/2	3	mq.75	mq.89	€ 197,54
32	46	10	T-S1	U	D/7				€ 9.697,70

#### **Localizzazione**

I beni oggetto della procedura sono ubicati nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio in un edificio a destinazione artigianale e commerciale non costituito in condominio con accesso dalla strada provinciale n.238. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del quartiere Rubbianello dove sono presenti tutti i servizi urbani primari



### **Individuazione dei Confini**

I beni oggetto di stima fanno parte di un edificio artigianale/commerciale pluripiano non costituito in condominio.

- 1.(foglio n.32 part.n.46 sub.10) posto al piano primo seminterrato e piano terra confinante sul fronte nord in aderenza con il sub.3, sui restanti lati con terreni agricoli oltre la corte esclusiva
- 2.(foglio n.32 part.n.46 sub.8-9) posti al piano primo e confinanti sul lato sud con il sub.10, sui lati est ed ovest con terreni agricoli oltre la corte, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale
- 3.(foglio n.32 part.n.46 sub.3) posto al piano terra confinante sui lato nord con terrapieno, sui lati sud ed est con il sub.10 e sul lato ovest con corte comune sub.11
- 4.(foglio n.32 part.n.46 sub.5) posto al piano secondo e confinante sul lato sud con il sub.10, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale, sul lato est con corte esclusiva sub.10, sul lato ovest con corte esclusiva sub.10 e corte condominiale sub.11
- 5.(foglio n.32 part.n.46 sub.6) posto al piano terzo (sottotetto) e confinante sul lato sud con il sub.10, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale, sul lato est con corte esclusiva sub.10, sul lato ovest con corte esclusiva sub.10 e corte condominiale sub.11

### **Definizione dei lotti**

Considerato la conformazione degli immobili oggetto della procedura, le destinazioni d'uso assentite, quanto previsto dalle N.T.A. si ritiene opportuno definire i seguenti lotti

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

### LOTTO n.01

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad Opificio artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.149, piano primo seminterrato e terra e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	10	S1-T	U	D/7				€ 9.697,70

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare da adibire ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale (sub.10) sita in via Raffaello Sanzio n.147, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	5	T-2	U	A/2	6	15,5	mq.391	€ 960,61

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad autorimessa sita al piano terra del fabbricato artigianale/commerciale sita in via Raffaello Sanzio n.149 e distinta al NCEU di detto comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155	mq.152	€ 432,27

### LOTTO n.02

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire a destinazione artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano terzo (sottotetto) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	6	3	U	C/2	3	mq. 325	250	€ 856,03

### LOTTO n.03

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire a destinazione artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	8	1	U	C/2	2	mq.187	mq.196	€ 415,28

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire a destinazione artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	9	1	U	C/2	3	mq.75	mq.89	€ 197,54

\*\*\*\*\*

**QUESITO 2**

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;

**Sommatoria descrizione del bene**

-Le unità immobiliari oggetto delle presente procedura esecutiva fanno tutte parte di un edificio a destinazione artigianale e commerciale sito nel Comune di Monterubbiano quartiere Rubbianello in via R.Sanzio e distinto al foglio n.32 particella n.46. E' costituito da tre corpi di fabbrica realizzati in aderenza tra loro. Un corpo di fabbrica originario in cemento armato con paramento murario a vista e copertura a padiglione che si sviluppa su n.3 piani fuori terra e un piano seminterrato collegati, tra loro, tramite una scala interna condominiale senza ascensore. L'immobile è composto da 5 unità immobiliari. Una a destinazione residenziale che può essere utilizzata o dal proprietario o dal custode dell'attività produttiva, una a destinazione autorimessa e le restanti 3 unità immobiliari da adibire ad artigianale/commerciale. Al piano terra sono presenti dei locali adibiti a deposito ed uffici che insieme agli altri due corpi di fabbrica compongono un opificio. Gli altri corpi di fabbrica sono a destinazione artigianale/commerciale attualmente utilizzati come deposito, celle frigorifere con locale tecnico ed un locale seminterrato posto al di sotto del locale tecnico che viene utilizzato anch'esso come deposito. Completa il compendio immobiliare la corte perimetrale su cui insiste una cabina elettrica e una pesa.

**Il sub.3** è un locale destinato ad autorimessa con due locali adibiti a cantina/deposito posto al piano terra del corpo di fabbrica originario. Il locale principale presenta un'altezza utile interna pari a m.3,85, mentre i locali adibiti a cantina/deposito hanno un'altezza utile interna di circa 1.80 m. L'uiu è pavimentata in gres porcellanato con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, con accesso carrabile dalla corte comune tramite una porta metallica basculante ad apertura manuale, dotata di impianto elettrico. L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione.

**Il sub.5** unità adibita ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale sub.10, posta al piano secondo del corpo di fabbrica originario. Composta da un soggiorno/pranzo con camino con due balconi in aggetto, un locale cucina con balcone chiuso con vepa (vetrate panoramiche), n.7 camere di cui 5 con balcone in aggetto, n.3 bagni, n.1 lavanderia, n.1 locali ripostiglio e un corridoio. Pavimentazioni in granito e parquet nelle camere, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato nei bagni. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in alcune stanze è presente la carta da parati, le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane in legno. Le porte interne sono in legno così come i portoni di ingresso dalla scala condominiale. L'uiu è dotata di impianto elettrico e riscaldamento con corpi scaldanti a radiatori, l'impianto è dotato di due caldaie autonome. Vedi quesito n.04 per regolarità urbanistica e quesito n.06 per regolarità catastale.

**Il sub.6** posto al piano terzo (sottotetto) del corpo di fabbrica originario, da destinarsi ad artigianale/commerciale presenta delle finiture di pregio, pavimentazione in listoni di parquet in tutte le stanze ad esclusione del bagno principale e del locale cucina. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, alcune stanze sono rivestite con carta da parati. Il bagno principale è completamente rivestito in marmo con vasca idromassaggio. Gli altri due bagni sono rivestiti con piastrelle in gres-porcellanato. Le porte interne sono in legno, i due portoni di ingresso sono in metallo rivestiti in legno. Le finestre e i lucernari sono in legno. L'uiu è dotata di impianto elettrico e riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma. Da quanto riferito dall'occupante sig.ra [REDACTED] l'impianto elettrico è collegato al contatore del sub.10. **L'uiu, urbanisticamente, non può essere utilizzata come abitazione**, anche se allo stato dei luoghi presenta delle finiture ed impiantistica da abitazione di lusso.

**Il sub.8** posto al piano primo del corpo di fabbrica originario lato est. E' un locale unico da destinarsi ad artigianale/commerciale, attualmente adibito a deposito, con un terrazzo esclusivo sul lato sud e 3 balconi in aggetto esclusivi. Si presenta allo stato grezzo, sprovvisto di intonaci, massetti ed impianti. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e oscuranti con persiane in legno. All'interno dell'unità è presente la canalizzazione dell'impianto di riscaldamento del sub.9. L'altezza interna allo stato grezzo è di m. 3,05

**Il sub.9** posto al piano primo del corpo di fabbrica originario lato ovest. E' costituito da due locali principali ed un locale bagno da destinarsi ad artigianale/commerciale. Presenta pavimentazioni e rivestimenti in gres porcellanato, porte in legno, infissi in legno con vetro singolo ed oscuranti con persiane in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e impianto cucina.

Presenta finiture ed impiantistica da unità residenziale, **ma non può essere utilizzata come abitazione.**

**Il sub.10** destinato ad opificio, si sviluppa al piano terra del fabbricato originario e dei due corpi realizzati in aderenza, è costituito da una porzione adibita ad uffici e depositi sottostante l'edificio in c.a., una porzione a deposito che si sviluppa su di un unico piano, e da 4 celle frigorifere funzionanti con locale tecnico in muratura per alloggiamento impianto di refrigerazione e un locale, ex cella frigorifera, non più funzionante adibito a deposito. Sottostante il locale tecnico, nella fondazione, sono stati ricavati dei locali deposito. L'opificio ha una corte esclusiva adibita ad area di manovra, con una cabina elettrica da 165kw che alimenta le macchine del locale tecnico, le quali con un impianto ad ammoniaca raffrescano le celle frigo. La condensa prodotta viene smaltita attraverso la fognatura presente. Nella corte è inoltre presente una pesa.

**Sub.11** bene comune non censibile a tutti i sub è composto da una strada di accesso dalla via R. Sanzio, dove è stata realizzata una struttura per l'ombreggiamento delle auto, priva di autorizzazione comunale e di idoneità strutturale, non regolarizzabile (che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'assegnatario del **lotto n.01**). Il bene è composto inoltre da due locali ad uso comune dove sono presenti dei contatori dell'elettricità.

#### **Art. 10 DPR 633/1972**

Gli immobili oggetto di esecuzione non costituiscono bene strumentale o alloggio di tipo sociale (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008).

Non sussiste altresì la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino e gli eseguiti sono dei soggetto privati.

#### **QUESITO 3**

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un edificio artigianale-commerciale con concessione originaria del 30.03.1974

\*\*\*\*\*

#### **QUESITO 4**

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

L'acquisizione delle autorizzazioni edilizie è avvenuta mediante richiesta a mezzo PEC all'ufficio tecnico del Comune di Monterubbiano in data 18.12.2023. (allegato n.04)

Rif.	Titoli abilitativi :	descrizione
04.01	Nulla Osta del 30/03/1974 (Richiedenti:	Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

	XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX)	commerciale. Fog.n.32 part.n.46-47-61 frazione Rubbianello.
04.02	Autorizzazione di Abitabilità del 15.07.1980. (Richiedenti: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX)	Edificio a Monterubbiano in via R. Sanzio. Fog.n.32 part.n.46/a e 47/a
04.03	Nulla Osta pratica n.155 del 1975 prot.n.2485 del 27.11.1975. (Richiedenti: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX)	Apportare una variante di ampliamento al fabbricato in corso di realizzazione, ad uso artigianale-commerciale.
04.04	Concessione per esecuzione dei lavori n.488 pratica n.488 prot.n.132. (Richiedente: XXXXXXXXXXXXX)	Ampliamento del fabbricato artigianale. Fog.n.32 part.n.99-255-47-61. Fraz. Rubbianello.
04.05	Concessione per esecuzione dei lavori n.522 prot.n.174 del 21.08.1981. (Richiedente: XXXXXXXXXXXX)	Lavori di variante rispetto a quelli autorizzati con concessione n.488 del 08.11.1979. Fog.n.32 part.n.99-255-47-61.
04.06	Concessione edilizia in sanatoria n.165/47/85 del 25.03.1997. (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXXX)	Realizzazione di sala macchine, di cella frigorifera, di cabina pesa, di cabina ENEL e di silos per materiale di rifiuto - opere non valutabili in termini di superficie e di volume quali variazioni nelle coperture e nei prospetti. Fog.n.32 part.n.255-117-61
04.07	Asseverazione n.2737 del 30.05.1988 (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXX)	Installazione di una cella frigorifera all'interno di un portico facente parte di un capannone che già ospita altre celle frigorifere. Fog.n.32 part.n.46-47
04.08	DIA prot.n.2737 del 10.05.1997 (Richiedenti: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX)	Opere interne piano sottotetto. Via R.Sanzio.
04.09	Dia pratica edilizia n.2937 del 22.05.1997 (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXX amministratore unico ██████████ XXXXXXXXXXXXXXXX"	Installazione di un parapetto metallico a protezione di un ballatoio/piano di carico e delle due rampe di accesso. Via Raffaello Sanzio n.38

### **VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

#### **Relazione di verifica**

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente esecuzione, si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi (così come rilevato durante gli accessi effettuati in data 27.11.2023, 16.01.2024, 18.01.2024, 28.01.2024, 04.11.2024, 15.11.2024 e 23.01.2025) e gli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli autorizzativi inviati dall'ufficio tecnico del Comune di Monterubbiano.

#### **Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.**

Premessa: l'immobile è stato autorizzato con destinazione artigianale-commerciale, ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monterubbiano nel Tessuto prevalentemente produttivo art.52 **allegato n.11** con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi SUL=60% SF e Hmax 8.00ml  
Le norme tecniche di attuazione all'art.7 -D2 Secondarie b) artigianato produttivo e industria punto a3) comma 3 "è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o proprietario nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con sul massima pari a mq.120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva."

#### **LOTTO n.01**

-Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.149 destinata a rimessa e censita al **foglio n.32 particella n.46 sub. n.03 piano terra**. Si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Nulla Osta pratica n.155 del 27.11.1975). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche.

Tali difformità posso essere sanate ai sensi dell'art.6bis del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1500 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale)** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€2000**

-Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.147 destinata ad abitazione del custode o del proprietario dell'unità produttiva e censita al **foglio n.32 particella n.46 sub. n.05** piano secondo. Si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Nulla Osta pratica n.155 del 27.11.1975). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni con aumento di superficie utile lorda, modifiche prospettiche ed aumento della superficie utile lorda destinata ad abitazione.

Tali difformità posso essere sanate ai sensi dell'art.36bis del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa, di circa **€5000 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale)** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€6000**. L'unità immobiliare potrà essere utilizzata con destinazione residenziale per una superficie utile lorda massima di circa mq.250 (superficie stimata cartograficamente dal titolo edilizio) come approvato con il Nulla Osta pratica n.155 del 27.11.1975, la restante porzione dovrà avere una destinazione commerciale/artigianale. Ipotesi di divisione, non vincolante, dell'unità immobiliare **allegato n.03**

-Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.149 con destinazione artigianale/commerciale e censita al **foglio n.32 particella n.46 sub. n.10** piano seminterrato e terra. Si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Concessione edilizia in sanatoria n.165/47/85 del 25.03.1997). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente alla realizzazione di un ampliamento attraverso la tamponatura del portico tra la cella frigorifera a nord e il locale artigianale/commerciale, e la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità può essere sanata ai sensi dell'art.36 del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa, di circa **€30.000 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale)** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€5.000**.

#### **LOTTO n.02**

-Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.149 con destinazione artigianale/commerciale e censita al **foglio n.32 particella n.46 sub. n.06** piano terzo. Si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (DIA n.2737 del 10.05.1997). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche.

Tali difformità posso essere sanate ai sensi dell'art.6bis del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1500 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale)** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€2000**.

**N.B. l'unità immobiliare, non può essere utilizzata come abitazione**

#### **LOTTO n.03**

-Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.149 con destinazione artigianale/commerciale e censita al **foglio n.32 particella n.46 sub. n.08** piano primo. Si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Nulla Osta pratica n.155 del 27.11.1975). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento di unità immobiliare senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche.

Tali difformità posso essere sanate ai sensi dell'art.6bis del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1500 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale)** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€2000**.

**N.B. l'unità immobiliare, non può essere utilizzata come abitazione**

-Al fine di verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.149 con destinazione artigianale/commerciale e censita al **foglio n.32 particella n.46 sub. n.09 piano primo**. Si è proceduto al confronto sinottico tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo (Nulla Osta pratica n.155 del 27.11.1975). Da tale verifica è emerso che l'unità immobiliare **non risulta conforme** agli elaborati grafici relativamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento di unità immobiliare, senza aumenti volumetrici o modifiche prospettiche.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art.6bis del Dpr 380/2001 e s.m.i con il pagamento di una sanzione amministrativa di **€1500 (da verificare con l'ufficio tecnico comunale)** a cui vanno aggiunti oneri per prestazioni professionali e diritti di segreteria per circa **€2000**.

**N.B. l'unità immobiliare, non può essere utilizzata come abitazione**

Ai fini della: **“Verifica 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”**

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n 47/85 e s.m.i per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

\*\*\*\*\*

**QUESITO 5**

ad allegare per i terreni il [certificato di destinazione urbanistica](#) rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non si allega certificato di destinazione urbanistica in quanto non ci sono terreni tra i beni oggetto di esecuzione.

\*\*\*\*\*

**QUESITO 6**

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;

Nel pignoramento a favore della [REDAZIONE] con sede a [REDAZIONE] notificato il 05/05/2021 Tribunale di Fermo rep.n.655/2024 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 19.05.2021 al n.3160 del registro particolare ed al n.4075 del registro generale, i beni pignorati per la:

Piena proprietà per 1/2 appartenente al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e Piena Proprietà per 1/2 appartenente al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, e complessivamente per l'intera piena proprietà 1000/1000 erano così descritti:

Fabbricato da cielo a terra ad uso artigianale ed abitativo sito a Monterubbiano in via Sanzio n.147 descritto in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.32 con le particelle:

- n.46 sub.1, via R. Sanzio, P.S1-T, cat. D/7, rendita €8.556,86;
- n.46 sub.2, via R. Sanzio, P.1, cat. C/2, classe 1, mq.275, rendita €511,29;
- n.46 sub.3, via R. Sanzio, P.T, cat. C/6, classe U, mq.155, rendita €432,27;
- n.46 sub.5, via R. Sanzio, cat. A/2, classe 6, vani 15,5, rendita €960,61;

-n.46 sub.6, via R. Sanzio, cat. C/2, classe 1, mq.301, rendita €559,63

Dalla data del pignoramento non sono state eseguite ulteriori variazioni catastali, ad esclusione delle variazioni catastali presentate dal CTU a seguito dell'autorizzazione del GE

-Prot.n. AP0004984 del 24.01.2025 variazione del fog.n.32 part.n.46 sub.7 "creazione bcnc"

-Prot.n. AP0004986 del 24.01.2025 soppressione del fog.n.32 part.n.46 sub.2 e costituzione del fog.n.32 part.n. 46 sub.8 e sub.9 "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni"

-Prot.n. AP0004987 del 24.01.2025 variazione del fog.n.32 part.n.46 sub.6 "diversa distribuzione degli spazi interni"

-Prot.n. AP0007844 del 31.01.2025 variazione del fog.n.32 part.n.46 sub.6 "rettifica docfa prot.n.4987/2025)

-Prot.n. AP0004990 del 24.01.2025 soppressione del fog.n.32 part.n.46 sub.1 e costituzione del fog.n.32 part.n.46 sub.10 e sub.11 "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni"

-Prot.n.AP0005195 del 24.01.2025 variazione del fog.n.32 part.n.46 sub.3 "diversa distribuzione degli spazi interni"

A seguito delle variazioni catastali sopra elencate le planimetrie catastali in atti degli immobili oggetto di esecuzione possono essere considerate conformi allo stato dei luoghi ed idonee. **allegato n.05**

**N.B.** la planimetria del fog.n.32 part.n.46 sub.5 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma dovrà essere aggiornata successivamente alla realizzazione delle opere di regolarizzazione urbanistica.

#### QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 divisionale;

In data 30.07.2024 si è provveduto ad effettuare un ispezione ipotecaria nominativa per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed è emerso che:

All'atto del pignoramento a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] notificato il 05/05/2021 Tribunale di Fermo rep.n.655/2024 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Fermo il 19.05.2021 al n.3160 del registro particolare ed al n.4075 del registro generale riguardante i seguenti immobili:

Fabbricato da cielo a terra ad uso artigianale ed abitativo sito a Monterubbiano in via Sanzio n.147 descritto in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.32 con le particelle:

-n.46 sub.1, via R. Sanzio, P.S1-T, cat. D/7, rendita €8.556,86;

-n.46 sub.2, via R. Sanzio, P.1, cat. C/2, classe 1, mq.275, rendita €511,29;

-n.46 sub.3, via R. Sanzio, P.T, cat. C/6, classe U, mq.155, rendita €432,27;

-n.46 sub.5, via R. Sanzio, cat. A/2, classe 6, vani 15,5, rendita €960,61;

-n.46 sub.6, via R. Sanzio, cat. C/2, classe 1, mq.301, rendita €559,63

La parte eseguita, XXXXXXXXXXXX, era intestataria per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, a seguito della COMPRAVENDITA a rogito notaio XXXXXXXXXXXX di Petritoli del 20.02.1973 repertorio n.9322 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 04.04.1973 registro generale n.2408 e registro particolare n.1946, da [REDACTED]

Immobili: Comune di Monterubbiano NCT fog.n.32 part.n.46, 47,61 della sup. complessiva di mq.9.420. Tipo Mappale n.96469 del 24.06.2002 in atti dal 24.06.2002 sono state fuse nella particella n.46 ente urbano sup. mq.9420, dove sono state realizzate le uiu oggetto della presente procedura. **allegato n.07.**

**QUESITO 8**

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;

I beni immobili pignorati sono pervenuti alla parte esecutata XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a seguito di:

**-20.02.1973 COMPRAVENDITA** a rogito notaio XXXXXXXXXXXX di Petritoli repertorio n.9322 e trascritta alla conservatoria di Fermo il 04.04.1973 registro generale n.2408 e registro particolare n.1946,

Immobili: Comune di Monterubbiano NCT fog.n.32 part.n.46, 47,61 della sup. complessiva di mq.9.420.

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena Proprietà;  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena Proprietà;

contro: [REDACTED]

**-24.06.2002 TIPO MAPPALE** pratica n.96469 in atti dal 24.06.2002 fusione delle particelle NCT censite nel Comune di Monterubbiano fog.32 part.n.46, 47, 61 nella particella n.46 Ente Urbano di sup.mq.9.420.

**-30.06.1982 COSTITUZIONE CATASTALE** Comune di Monterubbiano fog.n.32 part.n.46 sub.1-2-3-4

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno

**-26.09.2007 IPOTECA VOLONTARIA** notaio XXXXXXXXXXXX di Fermo repertorio n.7764/2703 e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 01.10.2007 al n.2479 del reg. particolare e al n.10439 del reg. generale, per € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni.

a favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED],  
via [REDACTED])

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena Proprietà;  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena Proprietà;

Immobili: Comune di Monterubbiano NCEU fog.n.32 part.n.46 sub.1,2,3,4.

**-19.09.2014 IPOTECA VOLONTARIA** notaio XXXXXXXXXXXX di Fermo repertorio n.18786/7953 e trascritto presso la conservatoria dei RRII di Fermo il 24.09.2014 al n.930 del reg. particolare e al n.6265 del reg. generale, per € [REDACTED] di cui € [REDACTED] per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 3 anni.

a favore: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]  
[REDACTED] viale [REDACTED])

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monterubbiano NCEU fog.n.32 part.n.46 sub.1,2,3,4.

-Annotazione n.72 di modifica della durata e dell'ammortamento del mutuo annotata il 05/02/2018

**05.02.2015 - VARIAZIONE CATASTALE-DIVISIONE** pratica n.AP0011089 del 05.02.2015  
(n.1730.1/2015), immobile sito a Monterubbiano in via R. Sanzio n.147

soppresse: Fog.n.32 part.n.46 sub.4

costituite: Fog.n.32 part.n.46 sub.5, cat. A/2, classe 6, consistenza 15,5 vani, rendita catastale € 960,61  
Fog.n.32 part.n.46 sub.6, cat.C/2, classe 1, consistenza 301 mq, rendita catastale €559,63

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno

**-05.05.2021 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Tribunale di Fermo repertorio n.655/2021 e trascritto presso la conservatoria dei RRll di Fermo il 19.05.2021 al n.3160 del reg. particolare e al n.4075 del reg. generale

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto:  
[REDACTED] avv. [REDACTED])

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili: Comune di Monterubbiano NCEU fog.n.32 part.n.46 sub.1,2,3,5,6.

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni, sulla base della visura effettuata alla Conservatoria di Fermo, non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

**QUESITO 9**

[ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali.](#)

Non sono state trascritte domande giudiziali

**QUESITO 10**

[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;](#)

**PROCESSO VALUTATIVO**

La procedura del processo valutativo è costituita da una serie di attività, quali: il rilievo dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia; l'accesso agli atti documentali presso i pubblici uffici al fine della verifica urbanistica edilizia etc; l'elaborazione dei dati (quali: verifica del costruito, verifica delle superfici e consistenze, verifiche contratti e servitù); attività di verifica dei comparabili di zona ed indagini di mercato sui valori medi immobiliari etc; redazione del rapporto di valutazione.

**METODOLOGIA DI STIMA**

Premesso che, in risposta ai vari quesiti informativi richiesti dal G.E. il giudizio di stima dei beni immobili oggetto di questa valutazione, ha carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio .

Ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi **“pezzo unico e singolare”**.

La valutazione del probabile **valore medio di mercato** ( $V_m$ ) sarà desunta con **Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)** (metodo diretto) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare agenzia delle entrate etc).

Al fine della ricerca dei comparabili per poter procedere alla stima con procedimento comparativo per confronto diretto (Vconf) in data 04.02.2025 è stata effettuata una ricerca, tramite ispezione ipotecaria, di compravendite di edifici con destinazione artigianale/commerciale nel comune di Monterubbiano fraz. Rubbianello negli ultimi 3 anni.

La ricerca ha dato esito negativo, in quanto non sono state effettuate compravendite nel periodo selezionato.

Di conseguenza si è dovuto procedere alla ricerca del probabile valore di mercato del bene tramite una comparazione con i valori economici desunti da annunci di vendita nei principali siti internet e i valori medi di mercato reperiti presso operatori della zona, anche se, stante la situazione contingente del mercato edilizio, non di facile reperibilità.

Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il **mq.** (metroquadro) di **Superficie Esterna Lorda** (SEL) o **Superficie interna lorda** (SIL) o **Superficie interna netta** (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

(Le specifiche descrittive delle varie tipologie di superficie sono riportate nella legenda superfici (SEL SIL SIN)).

La consistenza immobiliare di stima sarà una superficie ragguagliata chiamata **“commerciale “** secondo determinati moltiplicatori chiamati **coefficienti di omogenizzazione** .

**Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona.** Nella ricerca del valore medio di mercato di un bene i coefficienti di differenziazione, non sono da considerarsi un obbligo ma una opportunità ai fini della migliore valutazione del bene.

## LEGENDA SUPERFICI SEL-SIL-SIN

### 1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed  $\frac{1}{2}$  di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi. - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte. - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### 2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

### 3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

**LOTTO n.01**

**Immobile n.01**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad Opificio artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.149, piano primo seminterrato e terra e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	10	S1-T	U	D/7				€ 9.697,70

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.10**

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Uffici p.t.	96		82	2	192	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
Depositi p.t.	1323		1237	1	1237	
Celle frigorifere	726		700	1	726	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>2.155 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

**tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	<b>0,8</b>
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

<b>1.2 Finiture</b>		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	
		<b>1,00</b>

<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>		Coeff.
<i>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo</i>		<b>1,00</b>

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.  
**1** normale - **0,8** mediocre - **0,6** scadente

<b>1.4 Servizi igienici</b>		<b>1.5 Riscaldamento</b>		<b>1.6 Spazi comuni</b>		<b>1.7 Finiture</b>		<b>1.8 infissi</b>	
doppi	<b>1,05</b>	Impianto con caldaia autonoma	<b>1</b>	assenti	0,95	signorili	1,05	Doppi vetri	1
Singolo	1	Impianto con caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	<b>1,05</b>	civili	<b>1</b>	Vetro singolo	<b>0,9</b>
				Corte comune	1	popolari	0,9	Termo acustiche	1,1
								Avvolgibili in pvc	1

### Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

Coeff di zona	vetustà	conservazione	servizi igienici	riscaldam.	spazi comuni	Finiture	Infissi	Media Totale	Riduzione per superficie impegnativa	Totale
0,8	1	1	1,05	1	1,05	1	0,9	<b>0,98</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,880</b>

### (3) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore unitario dei beni Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate al 1°sem. 2024

Comune di Monterubbiano E1- Suburbana/RUBBIANELLO	stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo	
1- Capannoni tipici	<b>€210 / €275</b>	€275 / €390	L

### (4) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

#### valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita

Le quotazioni immobiliari degli opifici variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 200,00 €/mq ad un massimo di 330 €/mq

Comune di Monterubbiano E1- Suburbana/RUBBIANELLO	stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo	
1- Capannoni tipici	<b>€200 / €270</b>	€270 / €330	L

### Tabella (5) Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare Comune di Monterubbiano via R. Sanzio n.149

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup.	(3) tab (4) OMI valore medio	(4) tab (5) valore medio di	(4) valore medio	(5) Coeff. di	(6) valore di stima
-------------	--------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------	---------------	---------------------

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

foglio n.32 part.n.46 sub.10	commerciale raggugiata	stato normale	di mercato	(2+3):2	differenziazione	presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Opificio (sub.10)	1429	€ 240,00	€ 235,00	€ 237,00	0,880	€ 298.032,00
Celle Frigorifere (sub.10)	726	€ 240,00	€ 235,00	€ 237,00	0,880	€ 151.414,00
Totale valore di mercato						<b>€ 449.446,00</b>

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in*

**449.446,00 euro**

*(diconsi euro quattrocentoquarantanovemilaquattrocentoquarantasei/00)*

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 35.000,00**

DETRAZIONE PER COSTI DI DEMOLIZIONE (TETTOIE, STRUTTURE NON AUTORIZZATE E TETTOIA RICADENTE SUB.11) = **€ 5.000,00**

VALORE DI MERCATO = € 449.446,00 - (€ 35.000,00 - € 5.000,00) = **€ 409.446,00**

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su laboratorio sito in Monterubbiano via R. Sanzio n.149 censito al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.10 con corte esclusiva; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, (art.568 cpc) con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **409.446,00 - 10% = € 368.501,40**

**Immobile n.02**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale sita in via Raffaello Sanzio n.147, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	5	T-2	U	A/2	6	15,5	mq.391	€ 960,61

#### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.5

(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note

Abitazione/non residenziale p.2	345		300	1	345	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
Balconi p.2.	79			0,3	26	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>371 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

**(1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	<b>0,8</b>
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

<b>1.2 Finiture</b>		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	
		<b>1,00</b>

<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>		Coeff.
<p>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</p> <p><b>1</b> normale - <b>0,8</b> mediocre - <b>0,6</b> scadente</p>		<b>1,00</b>

<b>1.4 Servizi igienici</b>	
doppi	<b>1</b>
Singolo	0,95
<b>1.5 Riscaldamento-acqua calda</b>	
Impianto centralizzato	1
Impianto autonomo	<b>1,05</b>
<b>1.6 Finestrature</b>	
Doppi vetri	1
Vetro singolo	<b>0,95</b>
Termo acustiche	1,03

**(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito**

vetustà	finiture	conservazione	s. igienici	riscaldamento/A CS	finestrature	Media Totale	Riduzione per superficie impegnativa	Totale
0,8	1	1	1	1,05	0,95	<b>0,966</b>	<b>-0,10</b>	<b>0,866</b>

**(4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO**

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Monterubbiano suburbana fraz. Rubbianello	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo/massimo	
1-Abitazioni civili	700/1000	<b>1150/1400</b>	L

**(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari degli abitativo variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1100,00 €/mq per edifici risalenti agli anni '70.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
		Ottimo minimo /massimo €	
1-Agriturismo/residenziale		<b>900/1100</b>	L

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio n.32 part. n.46 sub.05						
Abitazione Artigianale/Commerciale	mq 371	€ 1.275,00	€ 1.000,00	<b>€ 1.137,50</b>	0,866	<b>€ 365.462,82</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 365.462,82</b>

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

**365.462,82 euro**

(diconsi euro trecentosessantacinquemilaquattrocentosessantadue/82)

**Stima dei costi** (rimozione porta interna, spostamento porta lavanderia, realizzazione muro divisorio di separazione tra le due unità immobiliari)

spesa complessiva stimata € 5.000

DETRAZIONE PER DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARI = € 5.000

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = € 11.000,00

VALORE DI MERCATO = € 365.462,82 - (€5.000+€11.000)= € 349.462,82

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale al piano secondo sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.147; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.5; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **349.462,82-10%=€ 314.516,53**

**Immobile n.03**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad autorimessa sita al piano terra del fabbricato artigianale/commerciale sita in via Raffaello Sanzio n.149 e distinta al NCEU di detto comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155	mq.152	€ 432,27

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.3**

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Garage p.t.	128		118	1	128	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cantine p.t.	47		37	0,3	14	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>142 mq</b>	

### PROCESSO VALUTATIVO

**(1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	<b>0,8</b>
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

<b>1.2 Finiture</b>		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	
		<b>1,00</b>

<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>		Coeff.
<p>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</p> <p><b>1</b> normale - <b>0,8</b> mediocre - <b>0,6</b> scadente</p>		<b>1,00</b>

**(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito**

vetustà	finiture	conservazione	Media Totale
0,8	1	1	<b>0,933</b>

**(4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO**

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Monterubbiano suburbana fraz. Rubbianello	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1-Autorimesse	450/600		L

**(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

**valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari delle autorimesse variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
		Ottimo minimo /massimo €	
1-Autorimesse		500/600	L

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

*I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione*

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio n.32 part. n.46 sub.03						
Autorimessa	mq 142	€ 525,00	€ 550,00	<b>€ 537,50</b>	0,933	<b>€ 71.144,98</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 71.144,98</b>

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in*  
**71.144,98 euro**  
*(diconsi euro settantunocentoquarantaquattro/98)*

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 71.144,98 - €3.500 = **€ 67.644,98**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita ad autorimessa al piano terra sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **67.644,98-10%=€ 60.880,48**

**RIASSUMENTO:**

**LOTTO n.01**

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	10	S1-T	U	D/7				€ 9.697,70	<b>€ 368.501,40</b>

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	5	T-2	U	A/2	6	15,5	mq.391	€ 960,61	<b>€ 314.516,53</b>

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155	mq.152	€ 432,27	<b>€ 60.880,48</b>

Totale=(368.501,40+€314.516,53+€60.880,48)= € 743.898,41

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**744.000,00 €**

(diconsi euro settecentoquarantaquattromila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

## LOTTO n.02

-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire a destinazione artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano terzo (sottotetto) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	6	3	U	C/2	3	mq. 325	250	€ 856,03

### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.6

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I. L (mq )	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Destinazione artigianale/commerciale p.3.	277		250	1	277	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>277 mq</b>	

## PROCESSO VALUTATIVO

### (1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	<b>0,8</b>
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

<b>1.2 Finiture</b>		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

Civili	1	
Economiche	0,9	
		<b>1,00</b>

<p><b>1.3 Coefficiente di conservazione</b></p> <p><i>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</i></p> <p><b>1</b> normale - <b>0,8</b> mediocre - <b>0,6</b> scadente</p>	Coeff. <b>1,00</b>
--	-----------------------

<b>1.4 Servizi igienici</b>	
doppi	<b>1</b>
Singolo	0,95
<b>1.5 Riscaldamento-acqua calda</b>	
Impianto centralizzato	1
Impianto autonomo	<b>1,05</b>
<b>1.6 Finestrature</b>	
Doppi vetri	<b>1</b>
Vetro singolo	0,95
Termo acustiche	1,03

### (3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito

vetustà	finiture	conservazione	s. igienici	riscaldamento/ACS	finestrature	Media Totale	Coefficiente premiale per la qualità delle finiture	Totale
0,8	1	1	1	1,05	1	<b>0,975</b>	<b>+0,25</b>	<b>1,225</b>

### (4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Monterubbiano suburbana fraz. Rubbianello	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo/massimo	

1-Magazzini	425/600		L
-------------	---------	--	---

**(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**  
**valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari degli abitativo variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq per edifici risalenti agli anni '70.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo /massimo €	
1-Magazzini	400/650		L

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

*I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione*

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differen ziazion e	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio n.32 part. n.46 sub.06						
Destinazione artigianale/commerciale	Mq 277,00	€ 512,50	€ 525,00	<b>€ 518,75</b>	1,225	<b>€ 176.024,84</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 176.024,84</b>

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in*  
**176.024,84 euro**  
*(diconsi euro centosettantaseimilaventiquattro/84)*

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 176.024,84 - € 3.500,00 = **€ 172.524,84**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare da adibire ad artigianale/commerciale al piano terzo sottotetto sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio n.127; censita al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.06; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto

2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **172.524,84-10%=€ 155.272,35**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**155.000,00 €**

(diconsi euro centocinquantacinquemila/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

### LOTTO n.03

**Immobile n.01**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire ad artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinta al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	8	1	U	C/2	2	mq.187	mq.196	€ 415,28

#### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.8

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Destinazione non residenziale p.1.	190		170	1	190	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
Balconi e terrazzo p.1	63			0,3	19	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>209,00 mq</b>	

#### (1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	<b>0,8</b>
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

<b>1.2 Finiture</b>		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	

	<b>1,00</b>
--	-------------

<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>	Coeff. <b>1,00</b>
<p>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</p> <p><b>1</b> normale - <b>0,8</b> mediocre - <b>0,6</b> scadente</p>	

**(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito**

vetustà	finiture	conservazione	Media Totale	Coefficiente premiale	Totale
0,8	1	1	<b>0,933</b>	<b>+0,00</b>	<b>0,933</b>

**(4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO**

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Monterubbiano suburbana fraz. Rubbianello	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1-Magazzini	425/600		L

**(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI  
valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari degli abitativo variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq per edifici risalenti agli anni '70.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo /massimo €	
1-Magazzini	400/650		L

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale	(2) tab (4) valore medio annunci di	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di	(6) valore di stima presunto
foglio n.32 part. n.46 sub.08						

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

	ragguagliata	mercato stato normale			differen ziazion e	(1)x(4)x(5)
Destinazione artigianale/commerciale p.1.	mq 209	€ 512,50	€ 525,00	<b>€ 518,75</b>	0,933	<b>€ 101.154,69</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 101.154,69</b>

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in*  
**101.154,69 euro**  
*(diconsi euro centounomilacentocinquantaquattro/69)*

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 101.154,69 - € 3.500,00 = **€ 97.654,69**

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibire a ad artigianale/commerciale al piano primo sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio n.147; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.08; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (diecipercento), può essere quantificato in **97.654,69-10%=€ 87.889,22**

**Immobile n.02**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita a deposito sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	9	1	U	C/2	3	mq.75	mq.89	€ 197,54

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.9**

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note

R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

Destinazione artigianale/commerciale p.1.	88		75	1	88	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX
Balconi e terrazzo p.1	7			0,3	2,1	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>90,00 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

**(1) tabella COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

<b>1.1 Coefficiente di vetustà</b>		Coeff.
Meno 5 anni	1,1	<b>0,8</b>
da 5 a 10 anni	1,05	
da 10 a 20 anni	1	
da 20 a 40 anni	0,9	
Più di 40 anni	0,8	

<b>1.2 Finiture</b>		Coeff.
Storiche	1,1	
Signorili	1,05	
Civili	1	
Economiche	0,9	
		<b>1,00</b>

<b>1.3 Coefficiente di conservazione</b>		Coeff.
<p>Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.</p> <p><b>1</b> normale - <b>0,8</b> mediocre - <b>0,6</b> scadente</p>		<b>1,00</b>

**1.4 Servizi igienici**

doppi	1
Singolo	<b>0,95</b>

**1.5 Riscaldamento-acqua calda**

Impianto centralizzato	1
Impianto autonomo	<b>1,05</b>

**1.6 Finestrature**

Doppi vetri	1
Vetro singolo	<b>0,95</b>
Termo acustiche	1,03

**(3) Tabella Coefficienti di differenziazione e di merito**

vetustà	finiture	conservazione	servizi igienici	Riscaldamento	finestrature	Media Totale	Coefficiente premiale	Totale
0,8	1	1	0,95	1,05	0,95	<b>0,958</b>	+0,20	<b>1,158</b>

**(4) TABELLE QUOTAZIONI ANNUNCI DI MERCATO**

Valore unitario dei beni reperito dagli annunci di vendita sui principali siti internet.

Comune di Monterubbiano suburbana fraz. Rubbianello	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo		
1-Magazzini	425/600		L

**(5) TABELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI**

**valori medi di mercato libera contrattazione di compravendita**

Le quotazioni immobiliari degli abitativo variano a seconda delle zone, per la zona di riferimento e per la tipologia edilizia del bene, possono variare da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq per edifici risalenti agli anni '70.

	(1) stato conservativo		Superficie di calcolo N = netta L = Lorda
	Normale minimo /massimo	Ottimo minimo /massimo €	
1-Magazzini	400/650		L

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

*I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione*

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio n.32 part. n.46 sub.09						
Destinazione Artigianale/commerciale p.1	mq 90	€ 512,50	€ 525,00	<b>€ 518,75</b>	1,158	<b>€ 54.064,12</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 54.064,12</b>

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in*  
**54.064,12 euro**  
*(diconsi euro cinquantaquattromilasessantaquattro/12)*

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 54.064,12 - € 3.500,00 = **€ 50.564,12**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici , delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibire a ad artigianale/commerciale al piano primo sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio n.147; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.09; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **50.564,12-10%=€ 45.507,71**

RIASSUMENTO:

**LOTTO n.03**

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	8	1	U	C/2	2	mq.187	mq.196	€ 415,28	<b>€ 87.889,22</b>

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	9	1	U	C/2	3	mq.75	mq.89	€ 197,54	<b>€ 45.507,71</b>

Totale=(€87.889,22+€45.507,71)= € 133.396,93

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**133.500,00 €**

(diconsi euro centotrentatremilacinquecento/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

**QUESITO 11**

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

Dalle analisi dello stato di fatto dei beni oggetto di stima sono stati definiti i seguenti lotti omogenei, così identificati:

**LOTTO n.01**

**Immobile n.01**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad Opificio artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.149, piano primo seminterrato e terra e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	10	S1-T	U	D/7				€ 9.697,70

**Individuazione dei Confini**

(foglio n.32 part.n.46 sub.10) posto al piano primo seminterrato e piano terra confinante sul fronte nord in aderenza con il sub.3, sui restanti lati con terreni agricoli oltre la corte esclusiva

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.10**

	(1) S.E.L superfi cie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Uffici p.t.	96		82	2	192	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
Depositi p.t.	1323		1237	1	1237	
Celle frigorifere	726		700	1	726	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>2.155 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

Tabella di calcolo valore unità immobiliare Comune di Monterubbiano via R. Sanzio n.149

Descrizione	(1) S.E.L. mq Sup. commerciale ragguagliata	(3) tab (4) OMI valore medio stato normale	(4) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazio ne	(6) valore di stima presunto arrotondato (1)x(4)x(5)
Opificio (sub.10)	1429	€ 240,00	€ 235,00	€ 237,00	0,880	€ 298.032,00
Celle Frigorifere (sub.10)	726	€ 240,00	€ 235,00	€ 237,00	0,880	€ 151.414,00
<b>Totale valore di mercato</b>						<b>€ 449.446,00</b>

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in  
**449.446,00 euro**  
 (diconsi euro quattrocentoquarantanovemilaquattrocentoquarantasei/00)

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = € 35.000,00  
 DETRAZIONE PER COSTI DI DEMOLIZIONE (TETTOIE, STRUTTURE NON AUTORIZZATE E TETTOIA  
 RICADENTE SUB.11) = € 5.000,00  
 VALORE DI MERCATO = € 449.446,00 - (€ 35.000,00 - € 5.000,00) = € 409.446,00

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà su laboratorio sito in Monterubbiano via R. Sanzio n.149 censito al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.10 con corte esclusiva; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, (art.568 cpc) con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **€ 409.446,00 - 10% = € 368.501,40**

**Immobile n.02**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare da adibire ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale (sub.10) sita in via Raffaello Sanzio n.147, piano secondo e distinto al NCEU di detto comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	5	T-2	U	A/2	6	15,5	mq.391	€ 960,61

### Individuazione dei Confini

(foglio n.32 part.n.46 sub.5) posto al piano secondo e confinante sul lato sud con il sub.10, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale, sul lato est con corte esclusiva sub.10, sul lato ovest con corte esclusiva sub.10 e corte condominiale sub.11

### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.5

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Abitazione/non residenziale p.2	345		300	1	345	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX
Balconi p.2.	79			0,3	26	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>371 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO****Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio n.32 part. n.46 sub.05						
Abitazione Artigianale/Commerciale	mq 371	€ 1.275,00	€ 1.000,00	<b>€ 1.137,50</b>	0,866	<b>€ 365.462,82</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 365.462,82</b>

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

**365.462,82 euro**

(dicomi euro trecentosessantacinquemilaquattrocentosessantadue/82)

**Stima dei costi** (rimozione porta interna, spostamento porta lavanderia, realizzazione muro divisorio di separazione tra le due unità immobiliari)

spesa complessiva stimata € 5.000+iva= € 6.100

DETRAZIONE PER DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARI = **€ 5.000**

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 11.000,00**

VALORE DI MERCATO = € 365.462,82 - (€5.000+€11.000)= **€ 349.462,82**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita ad abitazione del personale di custodia o del proprietario dell'unità artigianale/commerciale al piano secondo sita nel comune di Monterubbiano in via R.Sanzio n.147; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.5; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **€ 349.462,82-10%=€ 314.516,53**

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

**Immobile n.03**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 sull'unità immobiliare adibita ad autorimessa sita al piano terra del fabbricato artigianale/commerciale sita in via Raffaello Sanzio n.149 e distinta al NCEU di detto comune

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155	mq.152	€ 432,27

### Individuazione dei Confini

(foglio n.32 part.n.46 sub.3) posto al piano terra confinante sui lato nord con terrapieno, sui lati sud ed est con il sub.10 e sul lato ovest con corte comune sub.11

### Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.3

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I. L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Garage p.t.	128		118	1	128	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
Cantine p.t.	47		37	0,3	14	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>142 mq</b>	

## PROCESSO VALUTATIVO

### Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differenziazione	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
Autorimessa foglio n.32 part. n.46 sub.03	mq 142	€ 525,00	€ 550,00	<b>€ 537,50</b>	0,933	<b>€ 71.144,98</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 71.144,98</b>

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

**71.144,98 euro**

(diconsi euro settantunocentoquarantaquattro/98)

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 71.144,98 - €3.500 = **€ 67.644,98**

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibita ad autorimessa al piano terra sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.3; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **67.644,98-10%=€ 60.880,48**

### RIASSUMENTO:

#### LOTTO n.01

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	10	S1-T	U	D/7				€ 9.697,70	<b>€ 373.001,40</b>

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	5	T-2	U	A/2	6	15,5	mq.391	€ 960,61	<b>€ 313.526,53</b>

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	3	T	U	C/6	U	mq.155	mq.152	€ 432,27	<b>€ 60.880,48</b>

Totale=(368.501,40+€314.516,53+€60.880,48)= € 743.898,41

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**744.000,00 €**

(diconsi euro settecentoquarantaquattromila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

#### LOTTO n.02

Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire a destinazione artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano terzo (sottotetto) e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	6	3	U	C/2	3	mq. 325	250	€ 856,03

#### Individuazione dei Confini

(foglio n.32 part.n.46 sub.6) posto al piano terzo (sottotetto) e confinante sul lato sud con il sub.10, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale, sul lato est con corte esclusiva sub.10, sul lato ovest con corte esclusiva sub.10 e corte condominiale sub.11

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.6**

	(1) S.E.L superfici e lorda (mq)	(2) S.I. L (mq )	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Destinazione artigianale/commerciale p.3.	277		250	1	277	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>277 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differen ziazion e	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
foglio n.32 part. n.46 sub.06						
Destinazione artigianale/commerciale	Mq 277,00	€ 512,50	€ 525,00	<b>€ 518,75</b>	1,225	<b>€ 176.024,84</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 176.024,84</b>

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in  
**176.024,84 euro**

(diconsi euro centosettantaseimilaventiquattro/84)

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 176.024,84 - € 3.500,00 = **€ 172.524,84**

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare da adibire ad artigianale/commerciale al piano terzo sottotetto sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio n.127; censita al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.06; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **172.524,84-10%=€ 155.272,35**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

**155.000,00 €**

(diconsi euro centocinquantacinquemila/00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

**LOTTO n.03**

**Immobile n.01**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare da adibire ad artigianale/commerciale sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinta al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	8	1	U	C/2	2	mq.187	mq.196	€ 415,28

**Individuazione dei Confini**

(foglio n.32 part.n.46 sub.8-9) posti al piano primo e confinanti sul lato sud con il sub.10, sui lati est ed ovest con terreni agricoli oltre la corte, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.8**

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazi one	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Destinazione non residenziale p.1.	190		170	1	190	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per ½ ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX
Balconi e terrazzo p.1	63			0,3	19	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>209,00 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup. commerciale ragguagliata	(2) tab (4) valore medio annunci di mercato stato normale	(3) tab (5) valore medio di di mercato	(4) valore medio (2+3):2	(5) Coeff. di differen ziazion e	(6) valore di stima presunto (1)x(4)x(5)
Destinazione artigianale/commerciale p.1.	mq 209	€ 512,50	€ 525,00	<b>€ 518,75</b>	0,933	<b>€ 101.154,69</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 101.154,69</b>

Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in

**101.154,69 euro**

(diconsi euro centounomilacentocinquantaquattro/69)

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = € 3.500,00

VALORE DI MERCATO = € 101.154,69 - € 3.500,00 = € 97.654,69

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici , delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibire a ad artigianale/commerciale al piano primo sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio n.147; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.08; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **97.654,69-10%=€ 87.889,22**

**Immobile n.02**-Diritti di piena proprietà per 1000/1000 su unità immobiliare adibita a deposito sita nel Comune di Monterubbiano in via Raffaello Sanzio n.147, piano primo e distinto al NCEU di detto comune,

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita
32	46	9	1	U	C/2	3	mq.75	mq.89	€ 197,54

**Individuazione dei Confini**

(foglio n.32 part.n.46 sub.8-9) posti al piano primo e confinanti sul lato sud con il sub.10, sui lati est ed ovest con terreni agricoli oltre la corte, sul lato nord con via R.Sanzio oltre la corte condominiale

**Tabella delle Consistenze- immobile sito nel comune di MONTERUBBIANO fog.32 part.n.46 sub.9**

	(1) S.E.L superficie lorda (mq)	(2) S.I.L (mq)	(3) S.I.N (mq)	(4) Coeff di omogenizzazione	Sup. commerciale mq (1)x(4)	note
Destinazione artigianale/commerciale p.1.	88		75	1	88	<b>Titolo di proprietà:</b> Ai fini del titolo di proprietà l'immobile è intestato con diritti di piena proprietà per 1/2 ciascuno ai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXX
Balconi e terrazzo p.1	7			0,3	2,1	
<b>Totale superficie commerciale</b>					<b>90,00 mq</b>	

**PROCESSO VALUTATIVO**

**Tabella 6 Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf)**

I Valori unitari dei beni saranno considerati nei valori medi massimi per zona e per parametro tabellare, ragguagliati con gli specifici coefficienti di differenziazione

Tabella di calcolo valore unità immobiliare sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio

Descrizione	(1) S.E.L. Sup.	(2) tab (4) valore medio	(3) tab (5) valore medio di	(4) valore medio	(5) Coeff.	(6) valore di stima
-------------	-----------------	--------------------------	-----------------------------	------------------	------------	---------------------

## R.G. Esecuzioni Immobiliari n. 43/2021

foglio n.32 part. n.46 sub.09	commerciale ragguagliata	annunci di mercato stato normale	di mercato	(2+3):2	di differen ziazion e	presunto (1)x(4)x(5)
Destinazione Artigianale/commerciale p.1	mq 90	€ 512,50	€ 525,00	<b>€ 518,75</b>	1,158	<b>€ 54.064,12</b>
Totale valore di mercato						<b>€ 54.064,12</b>

*Il valore di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in*  
**54.064,12 euro**  
*(diconsi euro cinquantaquattromilasessantaquattro/12)*

DETRAZIONE PER COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA = **€ 3.500,00**

VALORE DI MERCATO = € 54.064,12 - € 3.500,00 = **€ 50.564,12**

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

Diritti di piena proprietà a pari a 1/1 su unità immobiliare adibire a ad artigianale/commerciale al piano primo sita nel comune di Monterubbiano in via R. Sanzio n.147; descritto al NCEU al foglio n.32 particella n.46 sub.09; comprensivi dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 10% (dieci per cento), può essere quantificato in **50.564,12-10%=€ 45.507,71**

### LOTTO n.03

**RIASSUMENTO:**

#### LOTTO n.03

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	8	1	U	C/2	2	mq.187	mq.196	€ 415,28	<b>€ 87.889,22</b>

Foglio	part.	sub.	piano	z.c.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Valore di stima
32	46	9	1	U	C/2	3	mq.75	mq.89	€ 197,54	<b>€ 45.507,71</b>

**Totale=(€87.889,22+€45.507,71)= € 133.396,93**

*che si ritiene comunque non influente arrotondare a*

## **133.500,00 €**

(diconsi euro centotrentatremilacinquecento/00)

*Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.*

\*\*\*\*\*

**QUESITO 12**

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 allegghi 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;

**Quadro riassuntivo dello stato di possesso e locativo**

Descrizione		
Stato di possesso e contratti di affitto		<p>Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono posseduti dall'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p> <p>L'immobile censito al foglio n.32 part.n.46 <b>sub.06</b> è occupato, a titolo gratuito, senza titolo dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX la quale detiene nell'immobile la propria residenza. <b>allegato n.06</b></p> <p><b>-I subalterni: n.10 (ex sub.01), n.03 e n.08-09 (ex sub.02)</b> (come da piantina allegata ad eccezione dei locali bordati di arancione) risultano locati all' [REDACTED] con sede a [REDACTED] via [REDACTED] cf [REDACTED] la quale occupa gli immobili in forza di "CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE" di anni 6 (sei) il quale ha avuto inizio il 01.01.2014 fino al 31.12.2019 registrato a Fermo il 16/01/2014 al n.7 serie 3T. Il canone annuo pari ad € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate da € 3.000,00 (euro tremila).</p> <p><b>-Porzione del sub.10 (ex sub.01).</b> N° 4 celle frigorifere ad uso deposito e conservazione di prodotti alimentari deperibili, e spazio a ridosso del magazzino, risultano locati alla ditta XXXXXXXXXXXX con "CONTRATTO DI AFFITTO DI IMPIANTO COMMERCIALE" il quale ha avuto inizio il 01.01.2014 fino al 31.12.2014, e si intende rinnovato per anno salvo preavviso di una delle due parti, al canone annuo di € 12.000,00 (euro dodicimila/00) da corrispondersi alla fine di ogni mese, registrato all'Agenzia delle Entrate il 16.01.2014. <b>allegato n.08</b></p>
Gestione delle parti comuni		<p>Le unità oggetto della presente procedura non fanno parte di un condominio e al momento non ci sono spese condominiali.</p>

In risposta al quesito

*" 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"*

Sulla base dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata presso gli uffici della Conservatoria di Fermo in data 30.07.2024 non risultano a carico del bene oggetto di stima la sussistenza di censo, livello o uso civico.

**QUESITO 13**

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

**QUESITO 14**

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

allegato n.02 - allegato n.03

**QUESITO 15**

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

allegato n.09

**QUESITO 15**

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;

allegato n.10

**QUESITO 16**

ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 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'art.567, Il co. c.p.c. In modalità telematica PCT.

allegato n.01

**ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:**

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Planimetrie dello stato dei luoghi
4	Atti autorizzativi comunali
5	Documentazione catastale
6	Certificato di residenza e di stato civile
7	Documentazione conservatoria dei RR.II
8	Contratti di affitto
9	Descrizione lotti-schema di pubblicazione bandi di vendita immobiliare
10	Perizia di stima in formato privacy
11	Piano Regolatore Generale e Norma Tecniche Attuative

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

Fermo, lì 10/02/2025

Il Perito estimatore  
geom. Devis Gallucci