Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.239/2014

promossa da

, Fermo - via ı. c.f. / p.iva

- Precedentemente rappresentata in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore domicilio elettivo: Studio Legale Carlini Avv. Francesco Carlini, via Trento n. 98, Fermo

PIGNORAMENTO DEL 10 DICEMBRE 2014

Intervenuti

– Società Cooperativa, con sede legale in Civitanova Marche, Via n. (C.F. e P.I.. , in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa in questa procedura dall'Avv. Francesco De Minicis del Foro di Fermo ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Fermo, Via Bernetti n. 1,

ATTO DI INTERVENTO del 17 /11 /2015

, con sede legale in Ascoli Piceno. codice fiscale , C.F. e P.I. n. in persona del giusta procura speciale in autentica notaio Dott. Albino Farina in data 25/05/2015 rep. raccolta rilasciata da , nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società predetta, rappresentata e difesa, dall'Avv. Roberto Emilio Conti, codice fiscale CNT RRT 63M24 D542S, che elegge domicilio in Fermo, Largo Fogliani 2

ATTO DI INTERVENTO del 6 /4 /2016

, Fermo - via n. c.f. / p.iva in persona del legale rappresentante pro-tempore Ing. Amedeo Grilli domicilio elettivo: Studio Legale Carlini Avv. Francesco Carlini, via Trento n. 98, Fermo

ATTO DI INTERVENTO del 20 /1 /2015

quale per le Province della Regione Marche, con sede in Roma, Via , - C.F. e P.I. in persona del suo procuratore pro tempore (CF: elettivamente domiciliata presso per la provincia di Ascoli Piceno e Fermo, Viale n. , 63039 San Benedetto del Tronto (AP)

ATTO DI INTERVENTO del 14 /10 /2016

con sede a San Benedetto del Tronto, via n. (C.F. e P.I. , in persona del suo legale rappresentante , rappresentata e difesa

dall'avv. Erasmo Nicola Esposto e dall'avv. Fabio Esposto ed elettivamente domiciliata a Porto Sant'Elpidio, via Solferino 41-43 nello studio dell'avv. Franco Mondozzi,

ATTO DI INTERVENTO del 14 /10 /2016

e ATTO DI INTERVENTO del 23/05/2018

in forma abbreviata " '. con sede legale in Bergamo, n. 8, in persona del procuratore rappresentata dall'avv. Gaetano Biocca presso lo STUDIO LEGALE BIOCCA 64100 – Teramo – Via Stazio n.22 20145 – Milano – Via Lodovico Ariosto n. 32 Tel. 0861/243388 – 02/87199342 - Fax 0861/244260 P. IVA 01500400674

ATTO DI INTERVENTO del 26 /11 /2018

, società unipersonale a responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV), Via n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso - Belluno rappresentata in virtù di procura conferita dall'amministratore unico rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Emilio Conti ed elegge domicilio in Porto San Giorgio alla Via Andrea Costa n. 2

ATTO DI INTERVENTO del 22 /02 /2021

:on sede legale in Bergamo, n. 8 Codice fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. in persona del procuratore , rappresentata e difesa dall'avv. Gaetano Biocca che dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni e notifiche al seguente numero di fax 0861/244260, ovvero all' indirizzo di posta elettronica certificata comunicata al proprio ordine di appartenenza: gaetano.biocca@pec.studiolegalebiocca.it

ATTO DI INTERVENTO del 10 /03 /2017

PER SURROGA

in persona del Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione, con sede legale in Brescia, via , nella qualità di procuratrice generale di società costituita ai sensi dell'art. 3 (società per la cartolarizzazione dei crediti) Legge n. 130/99, con sede legale in Milano, Via C.F., P.IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. , rappresentata e difesa dall'avv. Maurizio Miceli Sopo del Foro di Brescia, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Brescia (BS), alla Via Corfù n. 102

ATTO DI SURROGA del 27 /03 /2019

contro i Sig.ri

- nato a CAMERINO (MC) i residente a Montegranaro (FM), in via . c.f. ;
- , nata a MONTEGRANARO (AP) il , residente a Montegranaro (FM), in via , c.f.

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

(come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare)

"IMMOBILE DA CIELO A TERRA - PALAZZINA '

via – NCEU Fg. p.lla

Diritti di ½ della piena proprietà sulle cinque unità immobiliari ubicate nel fabbricato civile a destinazione residenziale occupato da cielo a terra (conosciuto come "PALAZZINA) con annessa piccola corte (circostante, esclusiva e pertinenziale) sito in Comune di Montegranaro, contrada Santa Maria, zona "La Rotonda", alla via n.

E precisamente su

Porzione n. 1

appartamento posto al piano terra – rialzato (occupante i lati sud ed est, dotato di un terrazzo coperto prospiciente verso l'angolo sud-est), il tutto distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita al **foglio con la particella sub. 1**, via n. 9, **P.T., cat. A/2,** cl. 4, vani 4, R.C. Euro 227,24;

Porzione n. 2

appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (occupante l'intero piano, dotato di un terrazzino coperto prospiciente verso l'angolo sud est), il tutto distinto in N.C.E.U. di detto Comune alla partita al **foglio con la particella sub. 2**, via n. 9, **P. 1, cat. A/2**, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 284,05;

Porzione n. 3

appartamento posto al piano seminterrato (lati est e sud) distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita (ex partita) al **foglio con la particella sub 3**, via n. 9, **P.S1, cat A/2**, cl. 4, vani 4, R.C. Euro 227,24;

Porzione n. 4

negozio posto al piano terra (angolo nord-ovest) distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita al **foglio con la particella sub. 4**, via n. 9, **P.T. cat. C/1**, cl. 3, mq. 25, R.C. Euro 639,12;

Porzione n. 5

magazzino posto al piano seminterrato (angolo nord-ovest) distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita al **foglio con la particella sub. 5**, via n. 9**, P.S1, cat. C/2,** cl. 2, mq 21, R.C. Euro 43,38;

tutti aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

e costituente unico corpo di fabbrica

L'immobile è confinante con: , proprietà proprietà e proprietà

****

"UNITA' IMMOBILIARE IN PALAZZINA

Dichiarata in via n. 25 (centro storico) ma con ingresso prospicente via

– NCEU Fg. p.lla sub. 8

Porzione n. 6

Diritti di ½ della piena proprietà della unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale (conosciuto come "PALAZZINA) sito in Comune di Montegranaro, centro storico (dichiarato catastalmente in via n. 25 ma l'unica apertura di accesso al locale è posta su via . Si evidenzia che le unità immobiliari sovrastanti non oggetto di perizia hanno l'ingresso su via

Si precisa che l'unità immobiliare:

- garage al piano terra (lato nord) distinto in N.C.E.U. di detto comune al foglio con la particella sub 8, via n. 25, p. T, cat. C/6, cl. 1, mq. 35, R.C. Euro 61,46

ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

e confinante con: proprietà eredi terrapieno, via e propriet

****

"UNITA' IMMOBILIARE"

via snc – NCEU Fg. p.lla ub. 6

Porzione n. 7

Diritti di 1/1 per la piena proprietà su

- appartamento al piano secondo sito in Montegranaro (FM) via snc descritto al NCEU al fg. , part. sub. 6 (A3)

avente quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

- **********

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

"UNITA' IMMOBILIARI"

via – NCEU Fg. p.lla sub. 6

Porzione n. 8

Diritti di ½ della piena proprietà della unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale sito in Comune di Montegranaro, via ı.

.locale sito in Montegranaro (FM) descritto al NCEU al fg. part. sub. 16 (C6);

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

Porzione n. 9

Piena proprietà sull'unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale sito in Comune di Montegranaro, via n. 126

Unità abitativa sita in Montegranaro (FM) descritto al NCEU al fg. part. sub. 13 (A/2) P.T 2 lato sud;

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di 1/1.

Porzione n. 10

Piena proprietà sull'unità immobiliare ubicata nel fabbricato civile a destinazione residenziale sito in Comune di Montegranaro, via n.

Unità abitativa sita in Montegranaro (FM) descritto al NCEU al fg. part. sub. (A/2) P.T 2 lato nord;

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di 1/1.

INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice Istruttore dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento del 12 ottobre 2021 nominava il sottoscritto Ing. Peppino Buono (nato a Banzi PZ il 10/10/1969, e residente in Porto Sant'Elpidio alla via Umberto I° n. 263, c.f. BNU PPN 69R10 A612L, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A272) Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.239/2014 oggetto della presente perizia; il sottoscritto accettava l'incarico.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico: dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei,

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

provvedere a

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali…….omissis

2. Sommaria descrizione del bene…….omissis

3. Indicare per costruzioni ante 2 settembre 1967 la data di inizio …omissis

4. Accertare, per costruzioni successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza e concessione edilizia ……regolarità urbanistica ecc…..omissis

5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica……omissis

6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,……eseguire eventuali aggiornamenti se necessario ……omissis

7. Appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi……omissis

8. Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante ricostruzione delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento…… ….omissis

9. Determinare il valore degli immobili…….omissis

10. Formare lotti per gruppi omogenei….omissis

11. Accertare lo stato di possesso del bene…omissis

12. Accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

13. Allegare le planimetrie degli immobili e documentazione fotografica …omissis

14. Depositare una separata e succinta descrizione del lotto…omissis

15. Allegare una versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ….omissis

16. Allegare la chek list dei principali controlli effettuati……omissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto Il sottoscritto effettuava i dovuti controlli preliminari, verificava la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, e riscontrando quanto segue:

1. Visure ipocatastali depositate in data 11/5/2015 dal creditore procedente
S.p.a, risalenti ad atto di acquisto antecedente all'atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni) ed in cui risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)

2. Non risultano depositati i Certificati di stato civile degli esecutati, stato di famiglia, né il certificato di

matrimonio con annotazioni a margine in merito al quale il CTU provvedeva all'acquisizione presso il Comune di Montegranaro (vedi All.n.1 e n. 2) e dai quali risulta che:

- risulta di stato libero;
- risulta di stato libero per divorzio da l ;

Contemporaneamente procedeva ai dovuti accertamenti e nel contempo richiedeva e ritirava copia degli atti amministrativi al Comune di Montegranaro, (vedi All. n. 4); in data 08 febbraio 2022 e ss richiedeva agli Uffici competenti dell'U.T.E. di Fermo la situazione catastale, effettuava visure per gli immobili, nonché acquisiva le planimetrie (vedi All. n. 6), visionava i certificati del CCRRII di Fermo al fine di accertare l'eventuale esistenza di formalità a carico degli immobili successive alla data del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari già agli atti nel fascicolo della procedura esecutiva in oggetto;

In data 19 gennaio 2022, di concerto con l'Avv. Delegato Dott. Anconetani dell' IVG, si effettuava un Primo accesso al quale era altresì presente la sig.ra che firmava il verbale redatto dal custode per poi proseguire nei sopralluoghi sia per le proprietà afferenti alla Sig.ra che per le proprietà afferenti al Sig.

In data 9 maggio 2022, di concerto con l'Avv. Delegato Dott. Lanese dell' IVG, si rendeva necessario un ulteriore primo accesso all'unità immobiliare che seppur detenuta dal Sig. e risulta intestataria la Ditta per ½ e la Sig.ra per la restante quota al fine di visionare l'unità immobiliare identificata al NCEU Fg. p.lla /sub. 16;

In data 19 gennaio 2022 e successivi il sottoscritto provvedeva alla rilevazione dello stato dei luoghi con rilievi fotografici e geometrico dimensionali ed all'accertamento dello stato di conservazione dei beni interessati, siti nel Comune di Montegranaro, in parte in via via e via Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, il sottoscritto redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.

CONFORMITA' CON IL PIGNORAMENTO

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso e con l'attuale descrizione al NCEU.

CORRISPONDENZA DATI IMMOBILI E STATO DEI LUOGHI

La presente relazione fa riferimento a quattro distinti edifici che, a fini esemplificativi, identificheremo come Immobile A, Immobile B, Immobile C ed Immobile D.

IMMOBILE A

L'immobile A di via è complessivamente composto da un piano sottostrada e due piani fuori terra oltre al (sottotetto) non praticabile;

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia riguardano n. 5 unità immobiliari inserite in un unico fabbricato da cielo a terra e precisamente:

- locale commerciale al piano terra;
- tre unità abitative rispettivamente ai piani primo sotto strada, terra e primo;
- un locale magazzino al piano primo sotto strada.

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

distinti ai sub 1, 2, 3, 4 e 5 per i diritti di proprietà di ½ al Sig. oggetto di procedura esecutiva e per e la restante quota alla Sig.ra

Il fabbricato è stato edificato in epoca ante 1 settembre del 1967 e fino alla data dei sopralluoghi non è stato interessato da particolari interventi di riqualificazione ed innovazione e si presenta in precarie condizioni di manutenzione.

- "DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI" del 14/03/1955;
- Parere favorevole della commissione edilizia in data 15/03/1955 dove veniva prevista la realizzazione di un piano terra ed un piano primo;
- C.E. n. del 28/7/1994 con la quale si richiedevano modifiche Piano Seminterrato;
- C.E. in Sanatoria n. del 25/7/1996 con la quale sono state regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

Catastalmente le unità immobiliari nelle loro destinazioni risultano parzialmente allineati allo stato dichiarato urbanisticamente poichè al Piano Seminterrato le altezze di interpiano rilevate sono di 2,47 ml rispetto a 2,60 ml. dichiarate. Sul Piano Primo è stato verandato il terrazzo coperto senza nessuna autorizzazione urbanistica, è stata altresì modificata la distribuzione interna per la realizzazione di spazi disimpegno e per la presenza di sue finestre rispettivamente una al paino terra (locale negozio) ed una al piano primo (unità abitativa) entrambe sul prospetto nord angolo nord-ovest. Tali difformità sono riscontrabili anche sulle planimetrie catastali.

In definitiva, dalla datazione dell'immobile (ante 1 settembre del 1967) e dalla documentazione riscontrata presso gli archivi degli uffici Comunali è possibile dichiarare regolarmente assentita l'unità abitativa del piano interrato mentre per tutte le restanti unità immobiliari sono presenti difformità:

- unità immobiliare negozio al piano terra - per aver realizzato un bagno e per una finestra nell'angolo nord-ovest);
- unità immobiliari al piano seminterrato - per altezza diversa da quanto assentita.
- unità immobiliare del piano primo per la presenza della finestra nell'angolo nord-ovest, per la chiusura di un terrazzo a veranda e per la creazione di disimpegni sul corridoio.

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell'immobile presenta difformità rispetto a quanto dichiarato secondo quanto pocanzi precisato.

In fase di stima e divisione occorrerà considerare il costo di sanatoria:

- per l'unità abitativa del piano primo il costo per oneri amministrativi spese e competenze tecniche viene stimato in **€. 4.000,00**;
- per le unità abitative al piano interrato il costo per oneri amministrativi competenze tecniche vengono stimati in **€. 3.000,00**;
- per il locale negozio al piano terra il costo per oneri amministrativi competenze tecniche viene stimato in **€. 2.000,00**;
- per il locale magazzino al piano seminterrato il costo per oneri amministrativi competenze tecniche viene stimato in **€. 1.500,00**;

- IMMOBILE B

L'immobile B di via n. 25 (garage al piano terra lato nord) distinto in N.C.E.U. di detto comune al

foglio con la particella sub 8, via n. 25, p. T, cat. C/6, cl. 1, mq. 35, R.C. Euro 61,46

aventi quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

e confinante con: proprietà eredi terrapieno, via e proprietà .

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato/terra ubicato tra via e via e si eleva per 5 piani fuori terra dove risultano inserite sei unità immobiliari compresa l'unita oggetto della presente perizia.

L'immobile è stato edificato probabilmente agli inizi del 1900, certamente prima del 1 settembre 1967.

Dalla ricerca documentale dell'unità immobiliare oggetto di perizia non è emersa alcuna pratica urbanistica seppur sull'unità abitativa sono stati eseguiti degli interventi che si descrivono:

- Diversa destinazione d'uso rispetto alla destinazione catastale da locale garage a locale commerciale; all'interno del locale per finiture, impianti e arredi è evidente la destinazione commerciale dell'immobile.
- Ampliamento del locale nella porzione interrata; secondo le informazioni reperite dallo stesso esecutato è stata recuperata per essere utilizzata una vecchia cisterna interrata già facente parte dello stesso immobile che si raggiunge direttamente dall'interno dell'unità immobiliare salendo su una scala di collegamento avente probabilmente una struttura metallica e rivestimento in legno. Il locale recuperato all'interno del locale cisterna ha una impronta circolare che ne conferma la precedente destinazione. L'altezza utile del locale ricavato è di 2,13 ml. Si precisa altresì che come dichiarato dall'esecutato precedentemente l'immobile era stato utilizzato quale attività di lavaggio;
- Realizzazione di un Wc ricavato nel sottoscala. L'intero immobile è dotato di una scala esterna su via realizzata all'epoca della edificazione. Ritiene lo scrivente che il sottoscala già faceva parte dell'unità abitativa ma l'epoca di realizzazione del Wc è successiva all'epoca di costruzione. Si precisa altresì che il suddetto Wc non possiede i requisiti igienico sanitari previsti per legge e quindi andrà certamente smantellato.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente per le finiture.

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell'immobile presenta difformità tenuto conto quanto dallo scrivente pocanzi precisato.

In fase di stima occorrerà scorporare la spesa relativa alle opere di smantellamento del Wc, per la sanatoria e per le competenze tecniche stimato in **€. 5.500,00**;

IMMOBILE C

L'immobile C di via snc è complessivamente composto da tre piani fuori;

Il fabbricato, identificato catastalmente al **Fg. p.lla sub. 6,** è stato edificato in epoca ante 1 settembre del 1967 e si presenta in buono stato di conservazione per i fronti esterni ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, che ne ha conservato l'allestimento originario sia per gli impianti che per gli infissi interni ed esterni, pavimenti ed

opere di finitura.

Gli atti che ne hanno autorizzato l'edificazione sono:

- "NULLA OSTA N. del 16/3/1955";
- "NULLA OSTA N. del 25/7/1960";
- Autorizzazione del dalla Prefettura alla sopraelevazione;
- "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del 25/07/1996 con la quale veniva regolarizzata l'unità abitativa del Piano Secondo oggetto di valutazione;

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi dell'immobile è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

IMMOBILE D

L'immobile D di via è complessivamente composto da quattro piani fuori terra dove sono ubicati:

- **un locale unico al Piano Terra avente destinazione urbanistica (officina); catastalmente il piano terra risulta essere diviso in due unità immobiliari una parte oggetto della presente procedura e la restante parte non oggetto della presente procedura;**
- **due unità abitative al Piano Primo di altra proprietà e non oggetto della presente perizia.**
- **due unità abitative entrambe al Piano Secondo oggetto della presente procedura.**

A - L'unità abitativa (porzione a Sud) è identificata al sub. 13. Va rilevato che sia Urbanisticamente che catastalmente l'unità risulta essere composta da un ingresso, cucina, un bagno e tre vani mentre difatti l'ingresso cucina e una porzione della camera è stato trasformato in un locale unico (ingresso, soggiorno-cucina oltre ai restanti due vani; Si precisa inoltre che porzione del disimpegno e l'ulteriore vano a confine con il sub. 14 è stato irregolarmente assorbito dal sub. 14 e quindi in fase di assegnazione tali porzioni dovranno essere riassorbite nel sub. 13.

B - L'unità abitativa (porzione a Nord) è identificata al sub. 14. Va rilevato che sia Urbanisticamente che catastalmente l'unità risulta essere composta da un ingresso, cucina, soggiorno un bagno e due vani oltre ad una ulteriore porzione (parte del disimpegno e un vano sono stati sottratti al sub. 13 e in fase di assegnazione saranno riassorbite nel sub.13.

- **una unità immobiliare al Piano Terzo non oggetto di perizia.**

L'intero fabbricato è stato edificato in epoca ante 1 settembre del 1967 e, per le unità abitative oggetto della presente perizia fino alla data dei sopralluoghi non sono stati interessati da particolari interventi di riqualificazione ed innovazione presentandosi in discrete condizioni di manutenzione. Al Piano Terra è stata sostituita la serranda con una serranda elettrificata

Gli immobili sono stati edificati con:

- "Richiesta del 16/3/1955 che seppur menzionata negli elaborati successivi non è stata ritrovata presso gli uffici del Comune di Montegranaro";
- "COMUNICAZIONE DI PARERE FAVOREVOLE della Commissione Edilizia del 23/3/1971 a seguito di progetto presentato in data 3/3/1971;
- "LICENZA DI COSTRUZIONE del ;
- "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del 25/07/1996";
- "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del 31/07/1996"con le quali venivano regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti fatta eccezione la partizione interna come indicato e descritto nella presente relazione.

Catastalmente le unità immobiliari nelle loro destinazioni sono allineati allo stato dichiarato urbanisticamente per il solo piano terra **(Fg. della p.lla sub. 16)** mentre le unità abitative al piano secondo (sub. 13 e sub.14) hanno modificato la distribuzione degli spazi interni rimuovendo dei divisori oltre a modifiche della consistenza poiché una porzione del sub. 14 è stata assorbita al sub. 13 senza alcuna richiesta urbanistica ed aggiornamento catastale.

In fase di stima e divisione occorrerà considerare il costo di sanatoria e spese così ripartite:

- per il locale garage al piano terra vanno considerati i costi per il frazionamento, per le opere di realizzazione del divisorio e per le competenze tecniche ed oneri amministrativi che vengono stimati in complessivi **€. 2.500,00** Si precisa che il costo della realizzazione del muro sarà sostenuto in compartecipazione con la proprietà adiacente.

- per l'unità abitativa afferente al Fg. della p.lla sub. 13 in fase di stima sarà necessario adeguare il valore al costo urbanistico tecnico di sanatoria e per lavori di modifica che si stima essere pari a 2.500,00;

- per l'unità abitativa afferente al Fg. della p.lla sub. 1 in fase di stima sarà necessario adeguare il valore al costo urbanistico tecnico di sanatoria e per lavori di modifica che si stima essere pari a 2.500,00;

Corrispondenza fra titoli abilitativi amministrativi e stato reale dei luoghi;

Lo stato dei luoghi degli immobili non presenta difformità per il piano terra; Non presenta difformità di volume, di superfice e di destinazione d'uso rispetto a quanto dichiarato urbanisticamente.

Sulle unità abitative del piano secondo sono presenti difformità nella distribuzione interna oltre che modifiche della consistenza che ne richiedono la sanatoria urbanistica e l'aggiornamento catastale.

Corrispondenza dati catastali;

Le proprietà degli esecutati individuati negli **immobili A, B, C, D saranno** oggetto di **dieci distinte valutazioni** poiché, tenendo conto di quanto già precisato, sono dieci le unità immobiliari completamente autonome ed indipendenti e quindi autonomamente cedibili, pertanto saranno creati dieci distinti lotti.

IMMOBILE A

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari ubicate in Via al civico 9 del Comune di Montegranaro ed identificati al NCEU al Fg. della p.lla rispettivamente:

- Sub. 1 - **Unità abitativa** ubicata al piano terra, **cat. A/2**, cl. 4, vani 5, è conforme;
- Sub 2 - **Unità abitativa** ubicata al piano primo, **cat. A/2**, cl. 4, vani 5, è conforme;
- Sub. 3 - **Unità abitativa** ubicata al piano rimo sottostrada, **cat. A/2**, cl. 4, vani 4, è conforme;
- Sub. 4 – **Locale Commerciale** ubicato al piano terra, **cat. C/1**, cl. 3, è conforme;
- Sub. 5 - **Locale Magazzino** ubicato al piano primo sotto strada, **cat. C/2**, cl. 2, è conforme;

tutti i suddetti immobili hanno quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

IMMOBILE B

Lo stato dei luoghi della unità immobiliare ubicata in via al civico 25 del Comune di Montegranaro ed identificati al NCEU al Fg della p.lla

- Sub. 8 - **Garage** ubicato al piano terra, **cat. C/6**, cl. 1 di superfice 35 mq., è conforme;

il suddetto immobili ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

IMMOBILE C

Lo stato dei luoghi della unità immobiliare ubicata in via Fermana Sud snc del Comune di Montegranaro ed identificato al NCEU al Fg. della p.lla :

- Sub. 6 – **Unità abitativa** ubicata al piano secondo, **cat. A/3**, cl. 4, vani 5, è conforme;

Il suddetto immobile ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

IMMOBILE D

Lo stato dei luoghi delle unità immobiliari ubicate in Via al civico 126 del Comune di Montegranaro ed identificati al NCEU al Fg. della p.lla rispettivamente:

- Sub. 13 - Unità abitativa ubicata al piano secondo, cat. A/2, cl. 5, vani 5 sarà conforme a seguito di ripristino della consistenza, sanatoria e rettifica catastale.

- Sub. 14 - Unità abitativa ubicata al piano secondo, cat. A/2, cl. 5, vani 5 sarà conforme a seguito di ripristino della consistenza, sanatoria e rettifica catastale.

I suddetto immobili ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig.ra per i diritti di piena proprietà.

- **Sub. 16** – **Locale Commerciale** ubicato al piano terra, **cat. C/1**, cl. 3, **è conforme**; Si rileva che **sulla planimetria catastale della suindicata unità immobiliare viene riportato erroneamente un muro di partizione che non è materializzato se non con dei supporti ed un telo e quindi andrà realizzato. I costi per il predetto muro ed il frazionamento urbanistico dell'unità saranno considerati ai fini della valutazione**;

il suddetto immobile ha quale intestazione catastale la ditta:

- Sig. per i diritti di piena proprietà di ½;
- Sig.ra per i diritti di piena proprietà di ½.

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:57
Numero Pratica: T188822022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEGRANARO (F622) provincia ASCOLI

nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965 (CF

Totali immobili: di catasto fabbricati 8

Immobile di catasto fabbricati – n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

(AP)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/09/2004 Pratica n. AP0135532 in atti dal 10/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12164.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)
Foglio

> **Indirizzo**

VIA n. 25 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/09/2004 Pratica n. AP0135532 in atti dal 10/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12164.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 81,46
Categoria C/6^U, Classe 1, Consistenza 36 m²

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/09/2004 Pratica n. AP0135532 in atti dal 10/09/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12164.1/2004)

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188862/2022
Pag: 2 - Segue

> Dati di superficie

Totale: 41 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/10/1939, prot. n. 230

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2

> 1.
(C
nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965
Diritto di: Proprietà 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 156594 - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. 910.2/2002 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 40648 in atti dal 14/03/2002

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MONTEGRANARO (F522) (AP)
Foglio 18 Particella 468 Subalterno 8

>
nata a MONTE SAN GIUSTO (MC) il 05/01/1934
Diritto di: Proprietà 1/2 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEGRANARO (F522)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 81,48 Superficie: 95 m²

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTEGRANARO (F522) (AP)
• Foglio

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (F522) (AP)
Foglio 18 Particella 688

VARIAZIONE del 21/02/1984 in atti dal 14/04/1999 FRAZ (n. 1065.1/1984)
Riserva: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T1685/2022
Pag: 3 - Segue

> Indirizzo

Via	n. 122 Piano T	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/05/2018 Pratica n. AP0037205 in atti dal 18/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10973.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 284,00
Categoria C/6^, Classe 3, Consistenza 117 m²

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1985 in atti dal 15/04/1999 DIVISIONE (n. 1363.7/1985)

> Dati di superficie

Totale: 186 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/02/1984, prot. n. 1065

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 2

1. Atto del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 156594 - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. 910.2/2002 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 40648 in atti dal 14/03/2002

nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1955
Diritto di: Proprieta' 1/2 (deriva dall'atto 1)

Riserva: 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti

Riserva: 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188652022
Pag: 4 - Segue

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEGIRANARO (F522)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 284,00 Superficie: 117 m²

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di MONTEGIRANARO (F522) (AP)
• Foglio 18 Particella 368 Subalterno 1

VARIAZIONE del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 239.1/1983)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGIRANARO (F522) (AP)
Foglio 18 Particella 368

Indirizzo

Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2018 Pratica n. AP0036369 in atti dal 15/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10070.1/2018)

Dati di classamento

Rendita: Euro 227,24
Categoria A/2^, Classe 4, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati di superficie

Totale: 78 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/1983, prot. n. 239

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188862022
Pag: 5 - Segue

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)
• Foglio 18 Particella 368 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)

VARIAZIONE del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 238.1/1983)

Indirizzo

Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2018 Pratica n. AP0035360 in atti dal 15/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10071.1/2018)

Dati di classamento

Rendita: Euro 284,06
Categoria A/2[4], Classe 4, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Dati di superficie

Totale: 100 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/1983, prot. n. 238

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)
• Foglio 18 Particella 368 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)
Foglio 18 Particella 368

VARIAZIONE del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 241.1/1983)

Indirizzo

VIA FERMANA SUD n. 7 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2018 Pratica n. AP0035361 in atti dal 15/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10072.1/2018)

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188522022
Pag: 8 - Segue

> Dati di classamento

Rendita: Euro 699,12
Categoria C/1[U], Classe 8, Consistenza 26 m²

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale: 30 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/1983, prot. n. 240

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)
Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (F622) (AP)

VARIAZIONE del 21/01/1983 in atti dal 16/05/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 237.1/1983)

> Indirizzo

Piano S1

VARIAZIONE del 21/01/1983 in atti dal 16/05/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 237.1/1983)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 45,58
Rendita: Lire 84.000
Categoria C/2[U], Classe 2, Consistenza 21 m²

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188572022
Pag: 7 - Segue

> Dati di superficie

Totale: 38 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/1983, prot. n. 237

Immobile di catasto fabbricati - n.7

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTEGIRANARO (F622) (AP)

VARIAZIONE del 21/01/1983 Pratica n. 14695 in atti dal 29/01/2002 CLASS E ATTRIB IDENT. CAT. (n. 241.1/1983)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGIRANARO (F622) (AP)

Piano S1

VARIAZIONE del 21/01/1983 Pratica n. 14695 in atti dal 29/01/2002 CLASS E ATTRIB IDENT. CAT. (n. 241.1/1983)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 227,24
Categoria A/2[4], Classe 4, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE del 21/01/1983 Pratica n. 14695 in atti dal 29/01/2002 CLASS E ATTRIB IDENT. CAT. (n. 241.1/1983)

> Dati di superficie

Totale: 78 m²
Totale escluse aree scoperte [1]: 78 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/1983, prot. n. 241

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 7 - totale righe intestati: 2

1. Atto del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 156594 - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. 910.2/2002 Reparto PI di FERMO - Pratica n. 40648 in atti dal 14/03/2002

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188622022
Pag: 8 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEGRANARO (F522)
Numero immobili: 6 Rendita: euro 1.421,08 Vani: 13,6 Superficie: 48 m²

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTEGRANARO (F522) (AP)
+ Foglio 22 Particella 40 Subalterno 6

VARIAZIONE del 2/01/1993 in atti dal 23/05/1998 FRAZIONAMENTO (n. 272.1/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (F522) (AP)
Foglio 22 Particella 40

> Indirizzo

ICN Piano 2

VARIAZIONE del 17/03/2009 Pratica n. AP0069679 in atti dal 17/03/2009 SCORPORO BCNC (n. 4868.1/2009)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 186,82
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2009 Pratica n. AP0293222 in atti dal 03/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18641.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale – Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 04:41:58
Numero Pratica: T188652022
Pag: 8 - Segue

> Dati di superficie

Totale: 77 m²
Totale escluse aree scoperte *: 72 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/01/1983, prot. n. 272

> Intestazione attuale dell'immobile n. 8 - totale righe intestati: 2

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEGRANARO (F522)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 186,92 Vani: 6,0

> Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: 8 Rendita: euro 1.952,41 Vani: 18,0 Superficie: 198 m²

Catasto Terreni
Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

---

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
b) A/2: Abitazioni di tipo civile
c) C/1: Negozi e botteghe
d) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare adibitiva
e) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
f) A/3: Abitazioni di tipo economico

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Visure catastali – Sig.ra Millevolte Nadia

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/01/2022
Ora: 08:38:09
Numero Pratica: T187133/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTEGRANARO (FE22) provincia ASCOLI

Soggetto richiesto:
1) a MONTEGRANARO (AP) il 10/01/1957 (CF:
codice immobile: cs catasto fabbricati:)

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di MONTEGRANARO (FE22) (AP)
Foglio 18 Particella 898 Subalterno 13

Particella corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGRANARO (FE22) (AP)

VARIAZIONE del 21/01/1992 in atti dal 14/01/1999 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 248.1/1992)
Rettifica: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dati di classamento

126 Piano T - 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2016 Pratica n. AP0037062 in atti dal 19/05/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10696.1/2016)

Dati di classamento

Rendita: Euro 396,88
Categoria A/2^, Classe 2, Consistenza 6 vani

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/1985 in atti dal 15/04/1989 DIVISIONE (n. 1383.7/1985)

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data:
Ora:
Numero Pratica:
Pag: 2 - Segue

> Dati di superficie

Totale:

Superficie di impianto pubblicata il
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
prot. n.

Immobile di catasto fabbricati – n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di MONTEGIORGIO (F532) (AP)
Foglio Particella Subalterno

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGIORGIO (F532) (AP)
Foglio Particella

> Indirizzo

n. Piano T -

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del
Pratica n. APO
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.

> Dati di classamento

Rendita:
Categoria , Classe , Consistenza vani

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
atti dal DIVISIONE di

> Dati di superficie

Totale:

Superficie di impianto pubblicata il
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
prot. n.

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

1. Atto del Pubblico ufficiale
Repertorio n. Sede
Trascrizione n. del Registro Pr. di
Pratica n. del

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/05/2022
Ora: 04:38:08
Numero Pratica: T187102022
Pag: 1 - Segue

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEGIORGIO (F522)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 418,78 Vani: 10,0

Immobile di catasto fabbricati – n.3

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi

Comune di MONTEGIORGIO (F522) (MC)

VARIAZIONE del 21/01/1963 in atti dal 23/06/1999 PROGRAMMA 610 (n. 312.1/1963)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEGIORGIO (F522) (MC)
Foglio 22 Particella 49

Indirizzo

SCN Piano 2

VARIAZIONE del 17/03/2009 Pratica n. AP0056670 in atti dal 17/03/2009 SOPPRESSO BCNC (n. 4564.1/2009)

Dati di classamento

Rendita: Euro 166,92
Categoria A/3^, Classe 4, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 03/12/2009 Pratica n. AP0082222 in atti dal 03/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19841.1/2009)
Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/05/2022
Ora: 09:38:19
Numero Pratica: T187452/22
Pag: 4 - Segue

› Dati di superficie

Totale: 77 m²
Totale escluse aree scoperte *: 72 m²

Superficie di impianto pubblicata il 04/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/07/1983, prot. n. 270

› Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 2

1. Atto del 21/05/2007 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede SAN BENEDETTO D. T. (AP) Repertorio n. 9801 - DONAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2908.1/2007 Reparto PI di FERMO in atti dal 24/05/2007

› Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTEGIORGIO (FM)(3)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 186,80 Vani: 6,0

› Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: 3 Rendita: euro 386,06 Vani: 16,0

Catasto Terreni
Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data:
Ora:
Numero Pratica:
Pag: 1 - Fine

Legenda

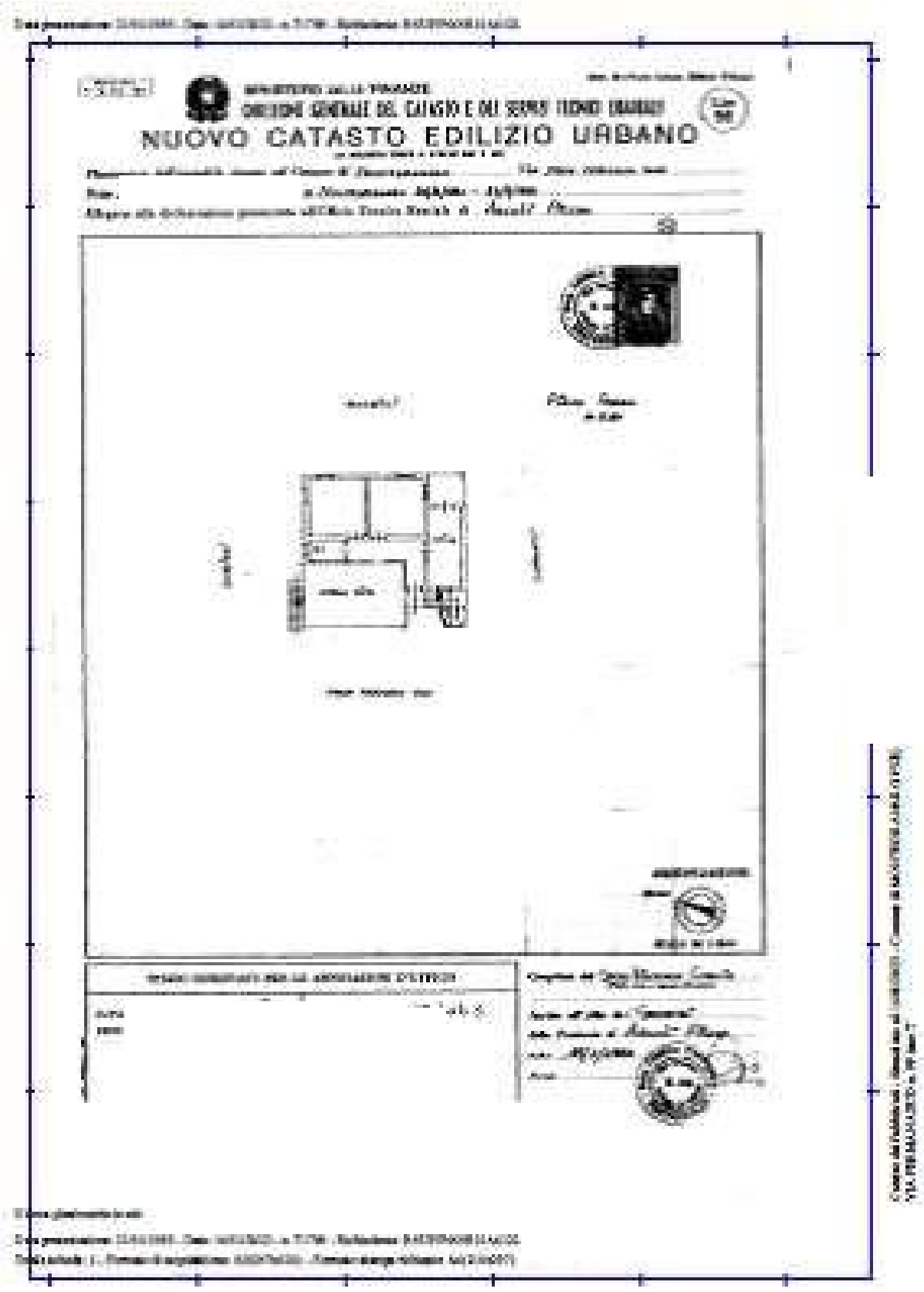
a) A2: Abitazioni di tipo civile
b) A3: Abitazioni di tipo economico
c) Esclusa la "superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti con comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del marzo 2013

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

PLANIMETRIE CATASTALI

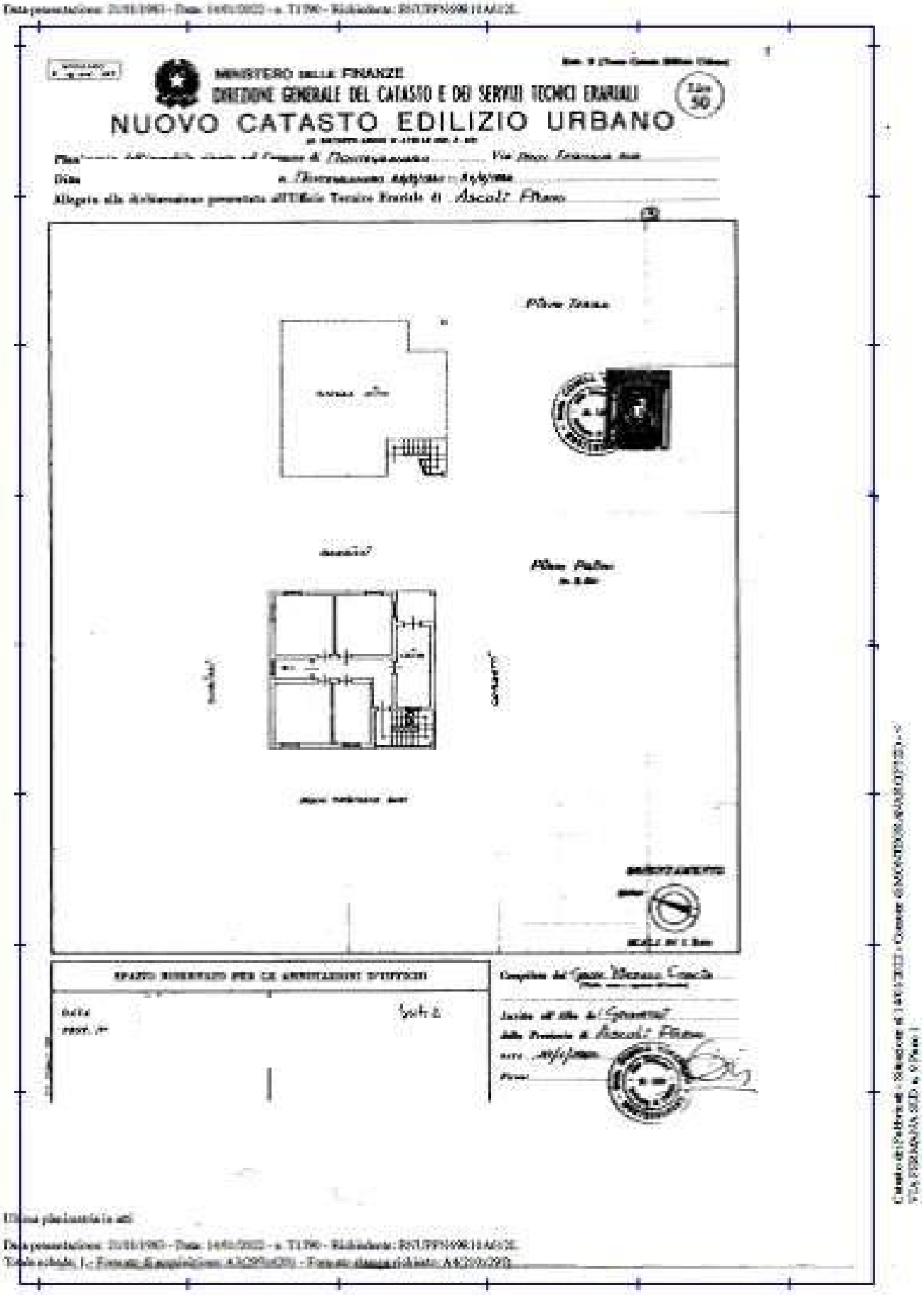
FG P.LLA SUB 1



Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

FG P.LLA SUB 2

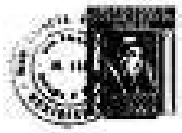


FG P.LLA SUB 3

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

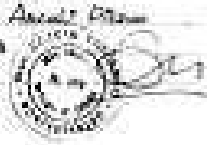
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

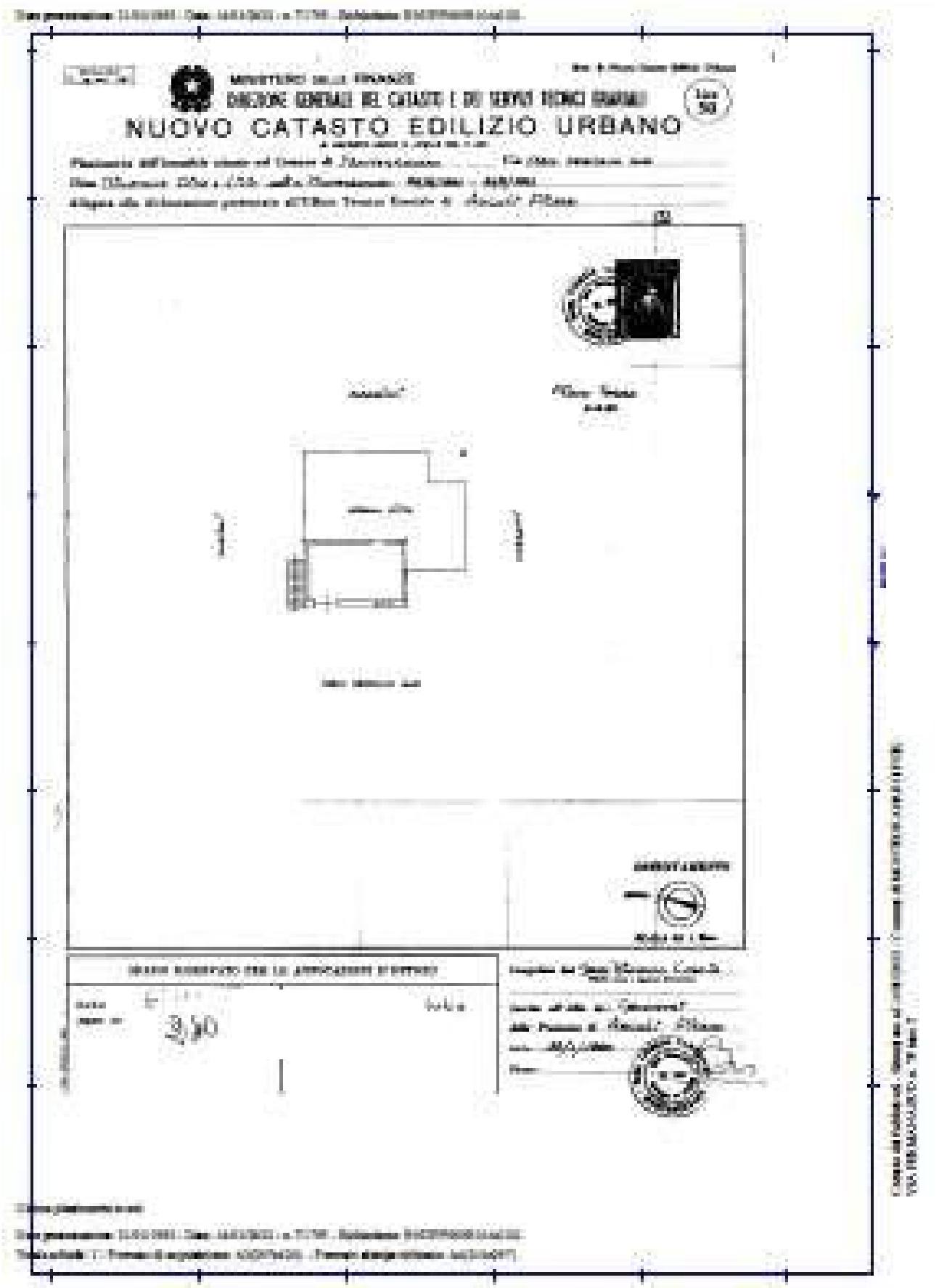








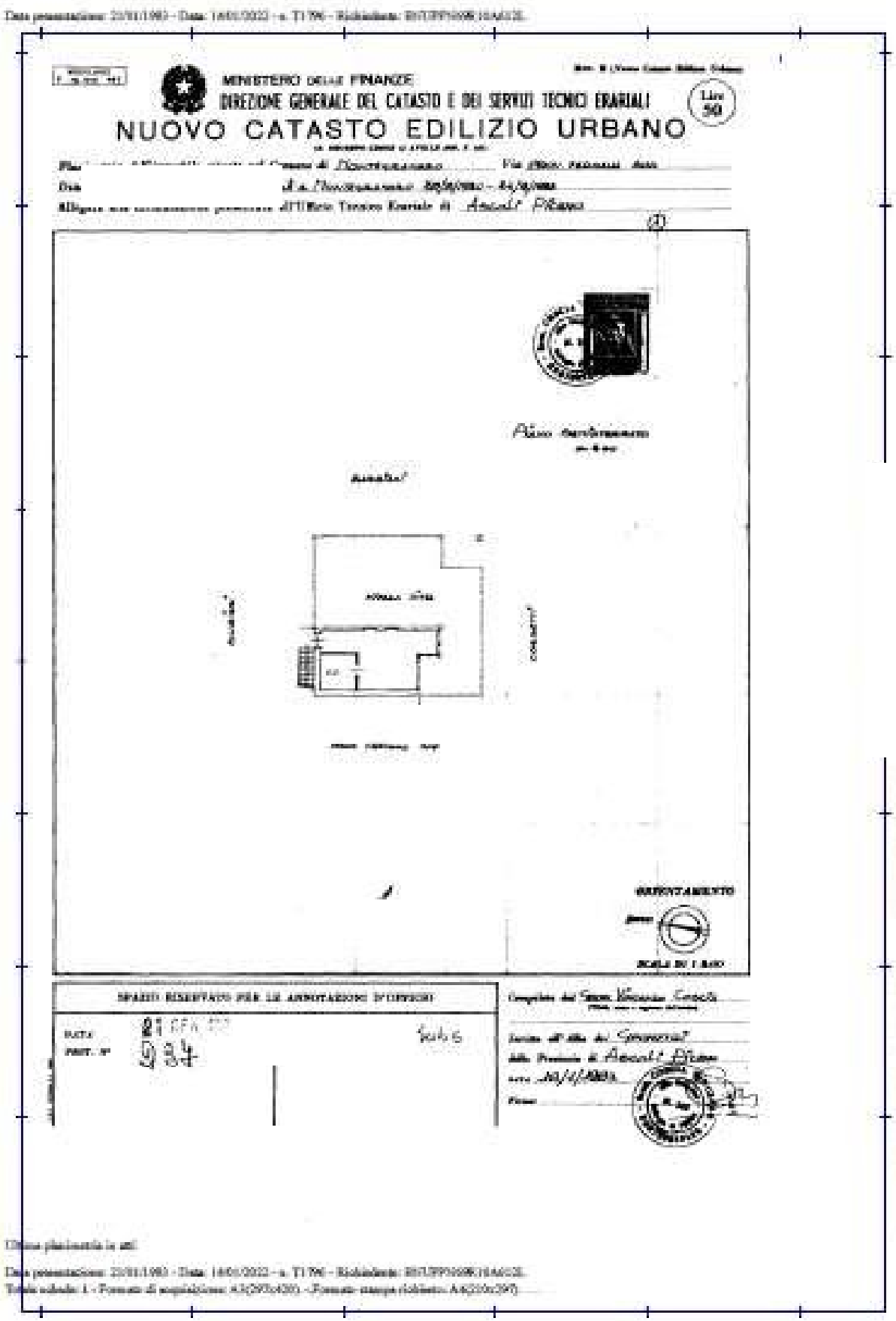
FC P.LLA SUB 4



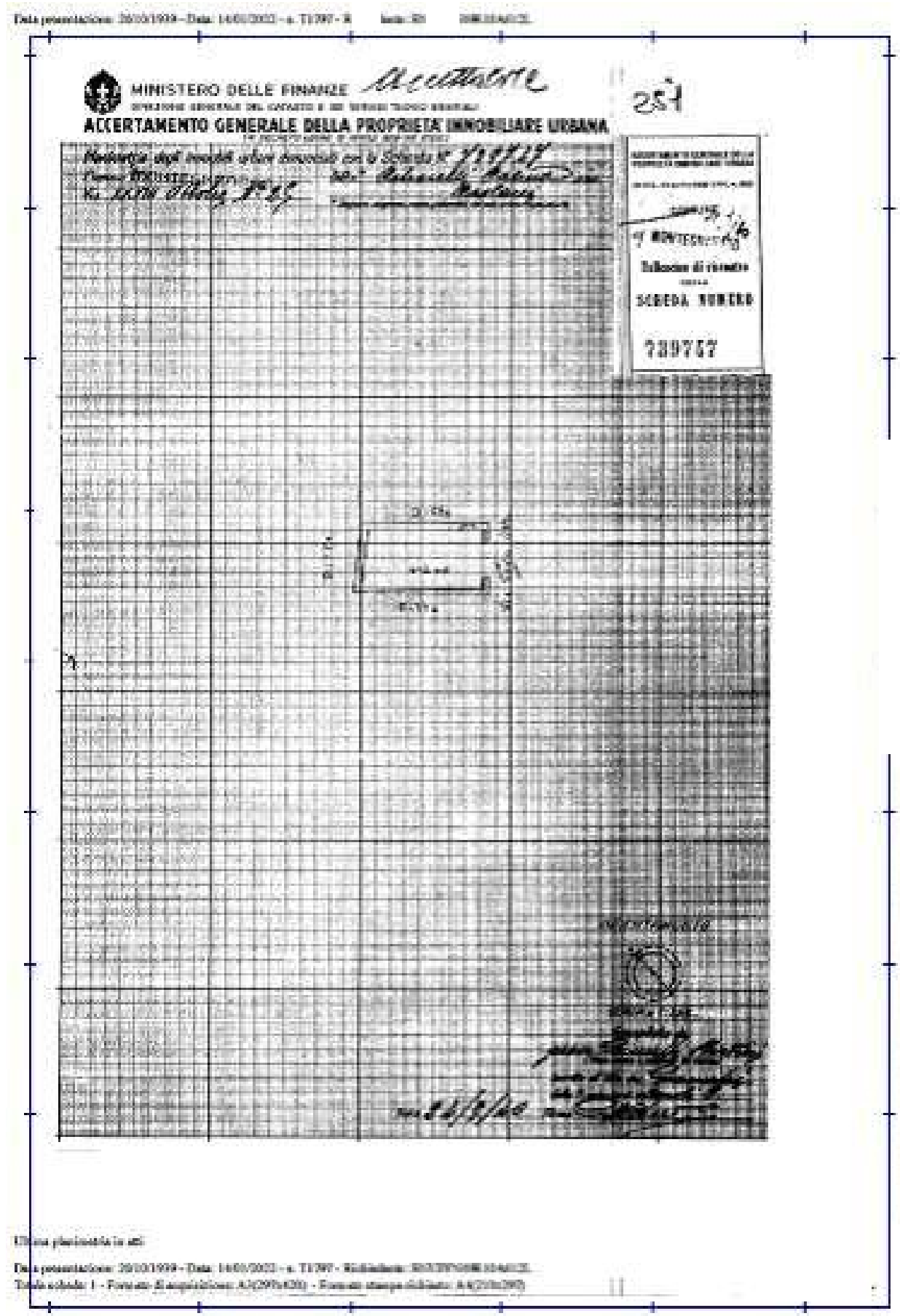
Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

FC).LLA SUB 5


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
ORIENTAMENTO
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

FG P.LLA SUB 8

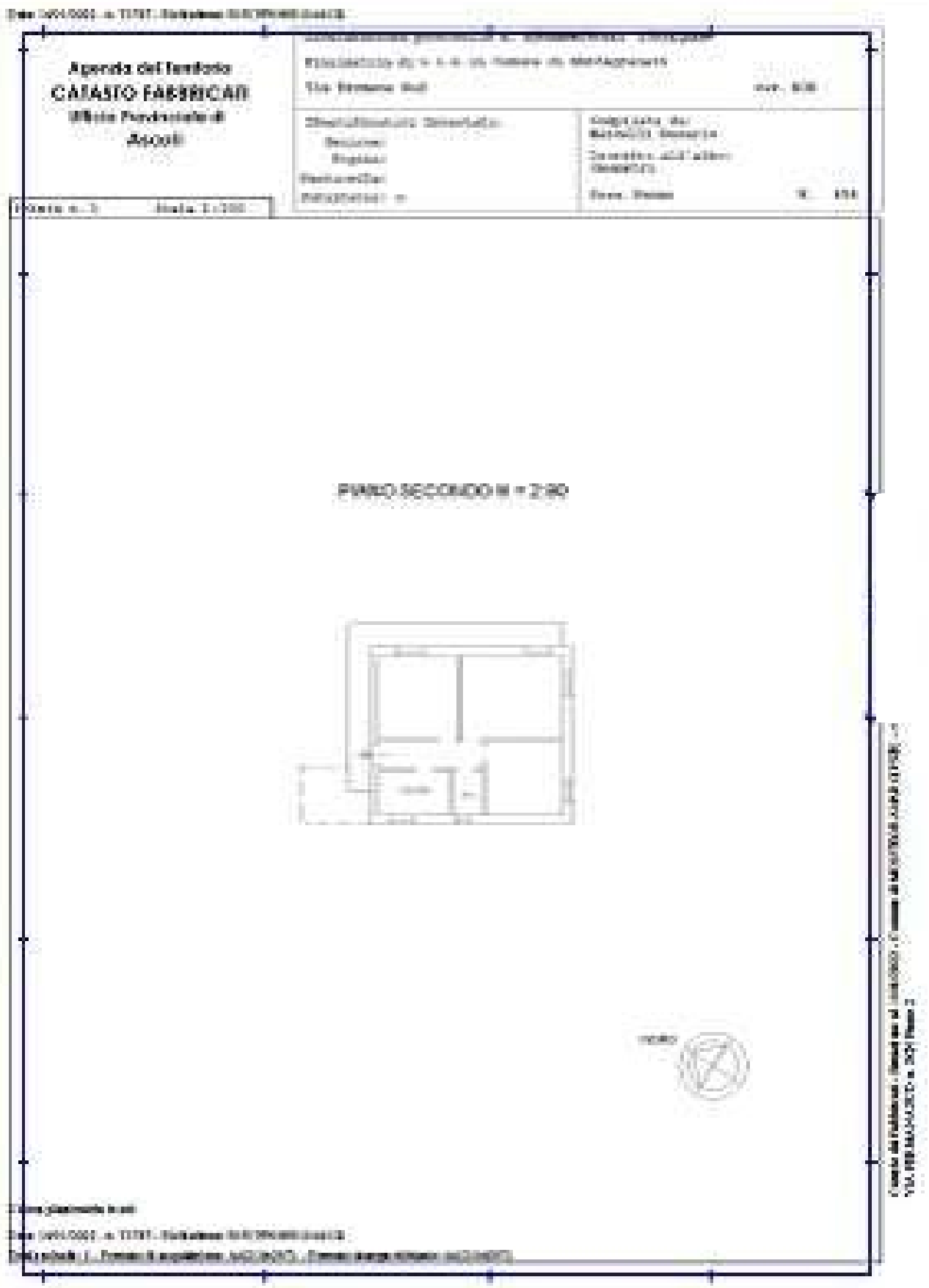

MINISTERO DELLE FINANZE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

SCHEDA NUMERO

739757

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2022 - Comune di MONTEGRANARO(FM) -
VIA CASTELFIDARDO n. 21 Piano: T


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona
PIANO SECONDO H = 2.90

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

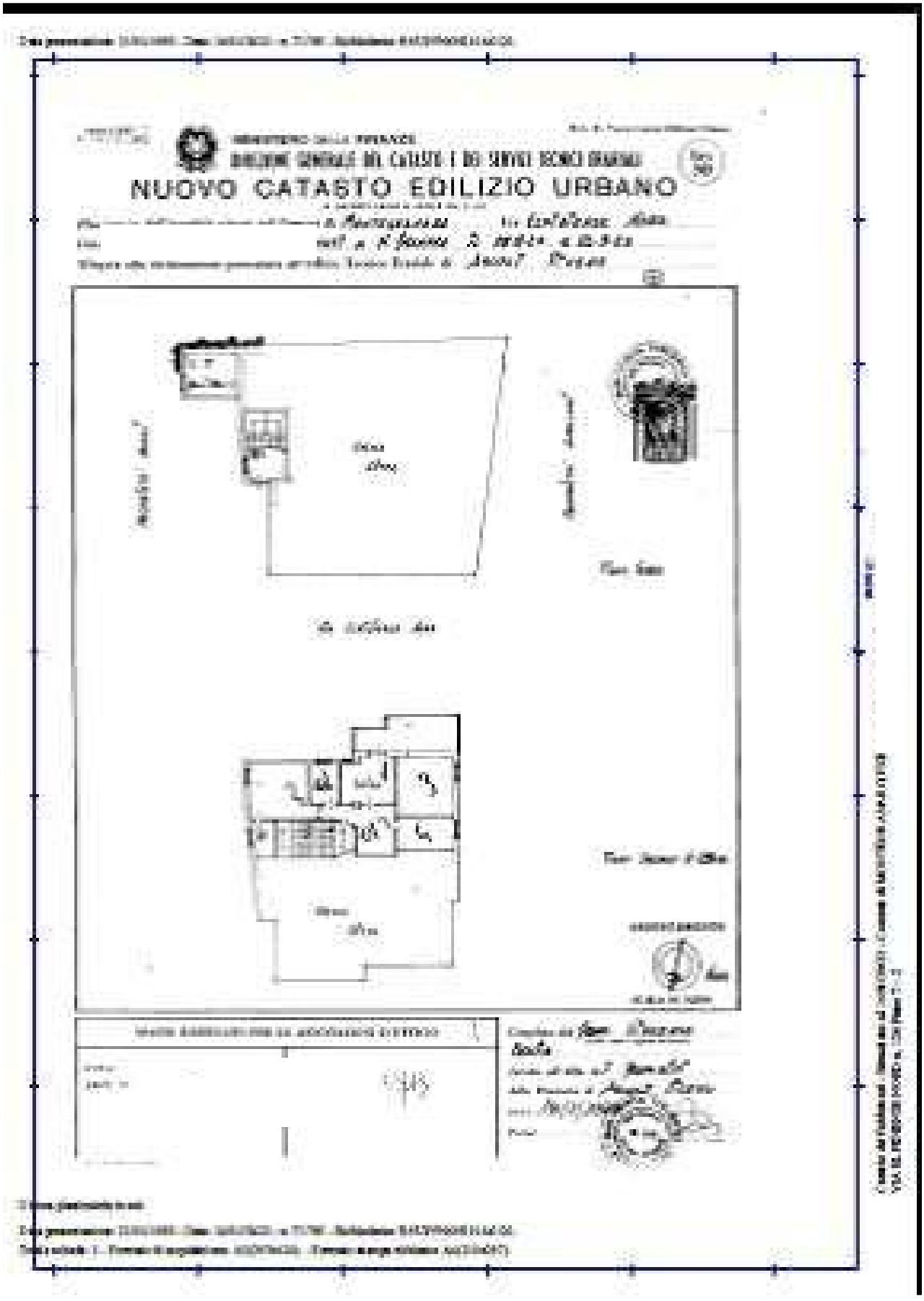
FG P.LLA SUB 16

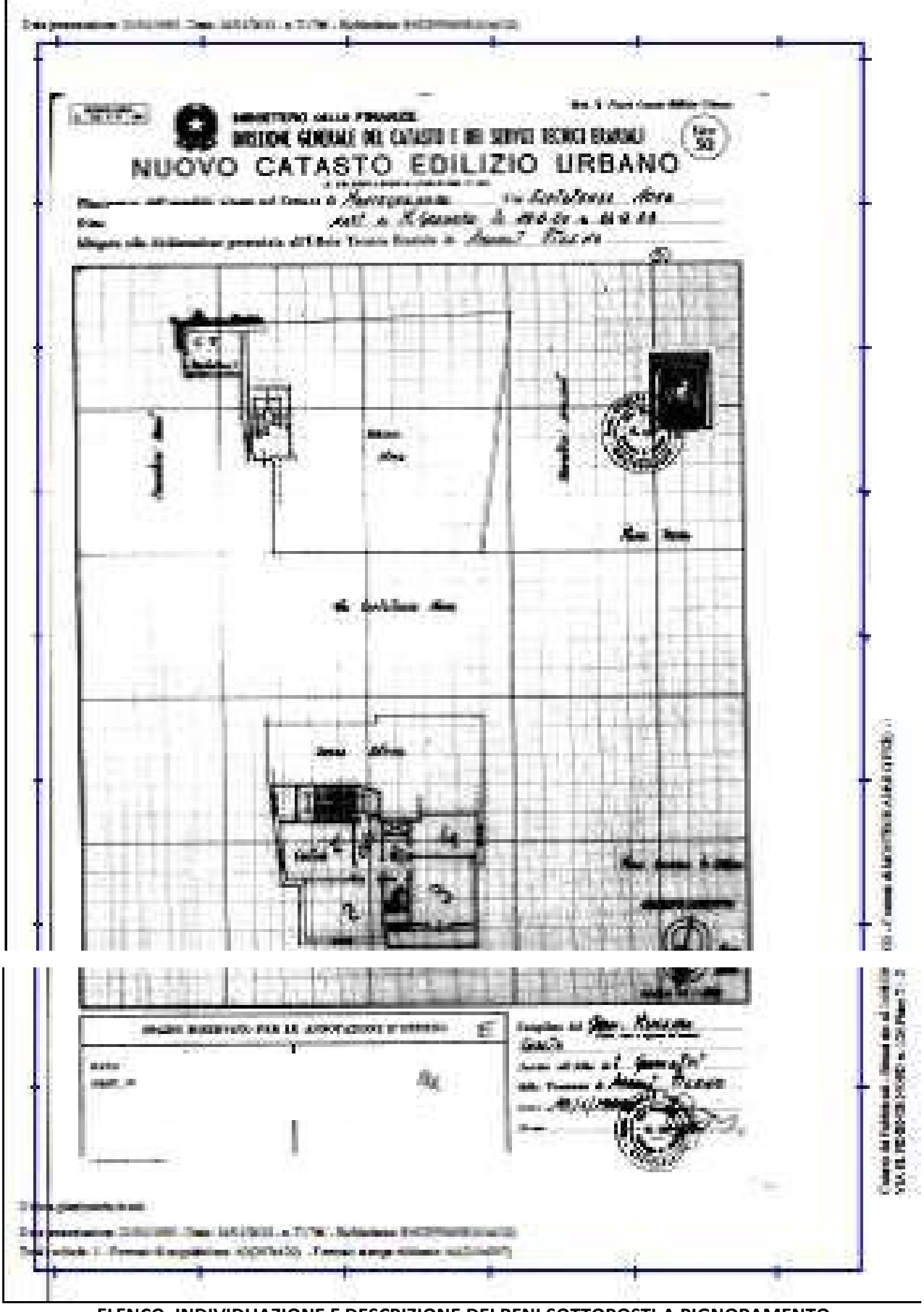


Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

FG P.LLA SUB 13





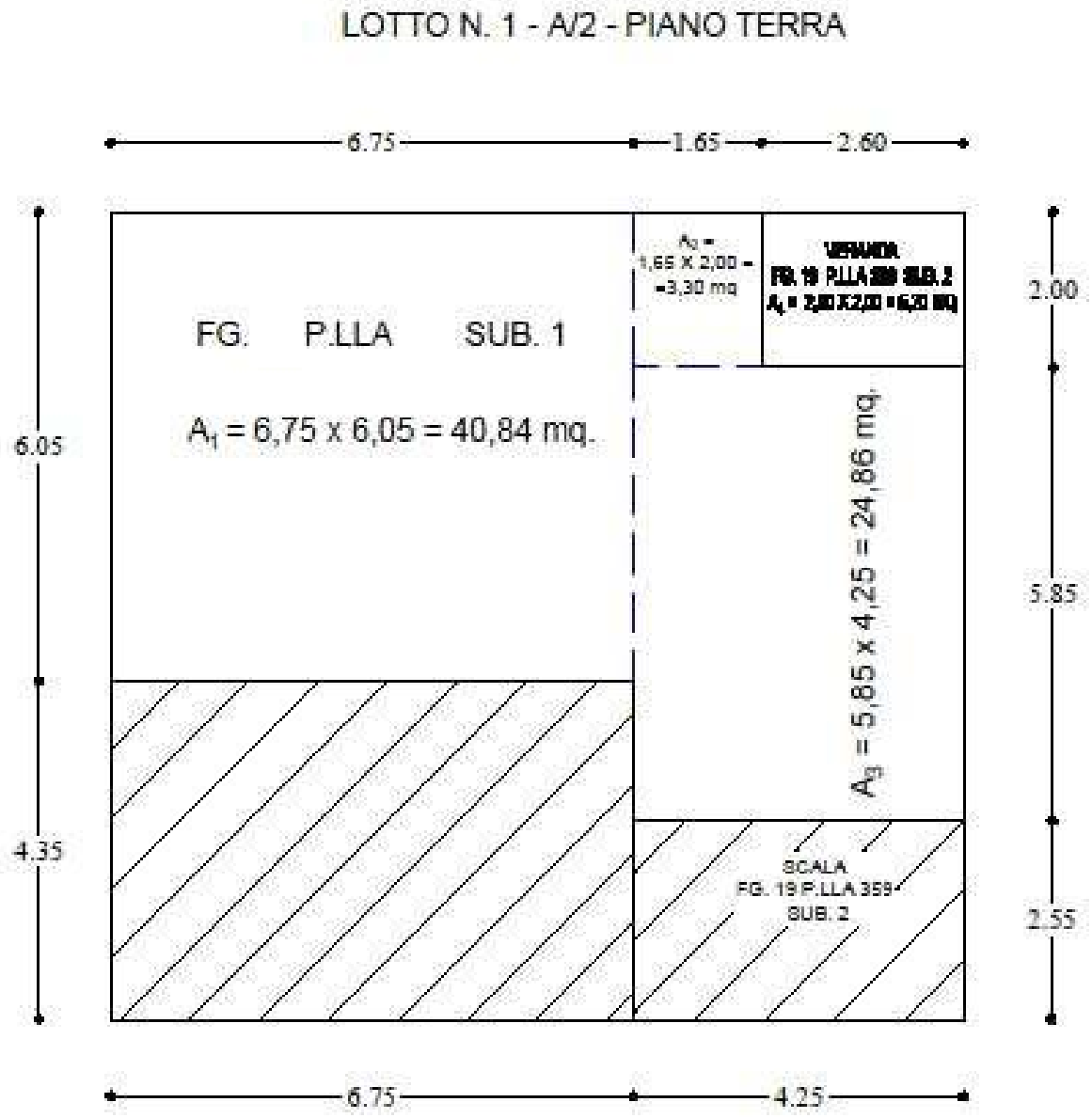
ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Gli **immobili oggetto del pignoramento** oggi risultano essere composti da:

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

LOTTO 1 :

- **Diritti pari ad ½ del Fg. della p.lla al subalterno 1 – Abitazione – Piano Terra** – avente una superfice pari a SUL = A1+A2+A3 = 69,00 mq. ed altezza utile di 2,90 ml. oltre ad una veranda su terrazza coperta avente superfice di SUL = A = 5,20 mq. non risulta conforme urbanisticamente. L'unità abitativa è circondata su tre lati da una corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub. L'unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via Fermana;

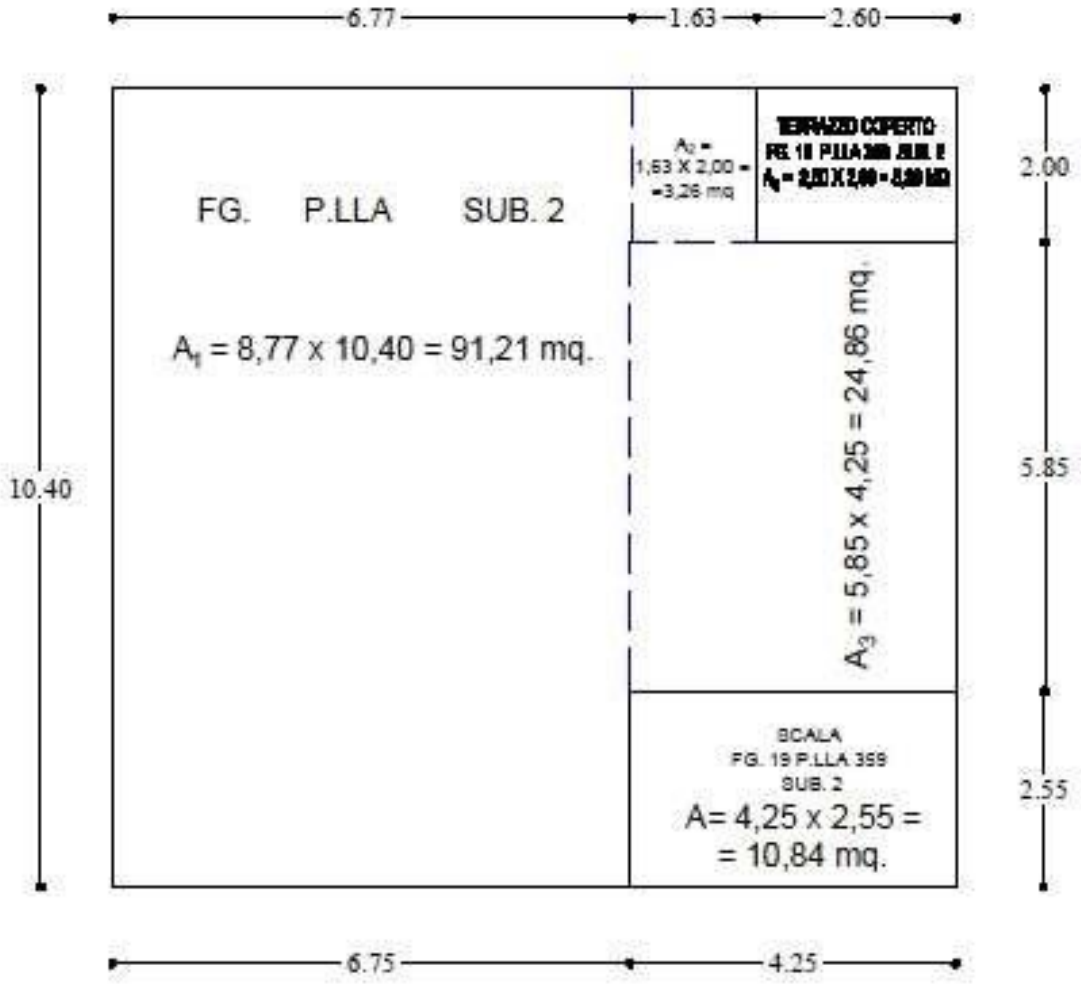


LOTTO 2 :

- **Diritti pari ad ½ del Fg. della p.lla al subalterno 2 – Abitazione Piano Primo** – avente una superfice pari a SUL = A1+A2+A3 = 119,33 mq. ed altezza utile di 2,80 ml. oltre ad una terrazza

coperta avente superfice di SUL = A = 5,20 mq. ed il vano scala che collega il Piano Terra al Piano Primo su una superfice di ingombro pari a 10,84 mq. non risulta conforme urbanisticamente. L'unità abitativa è circondata su tre lati dalla corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub Sud. L'unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via Fermana;

LOTTO N. 2 - A/2 - PIANO PRIMO

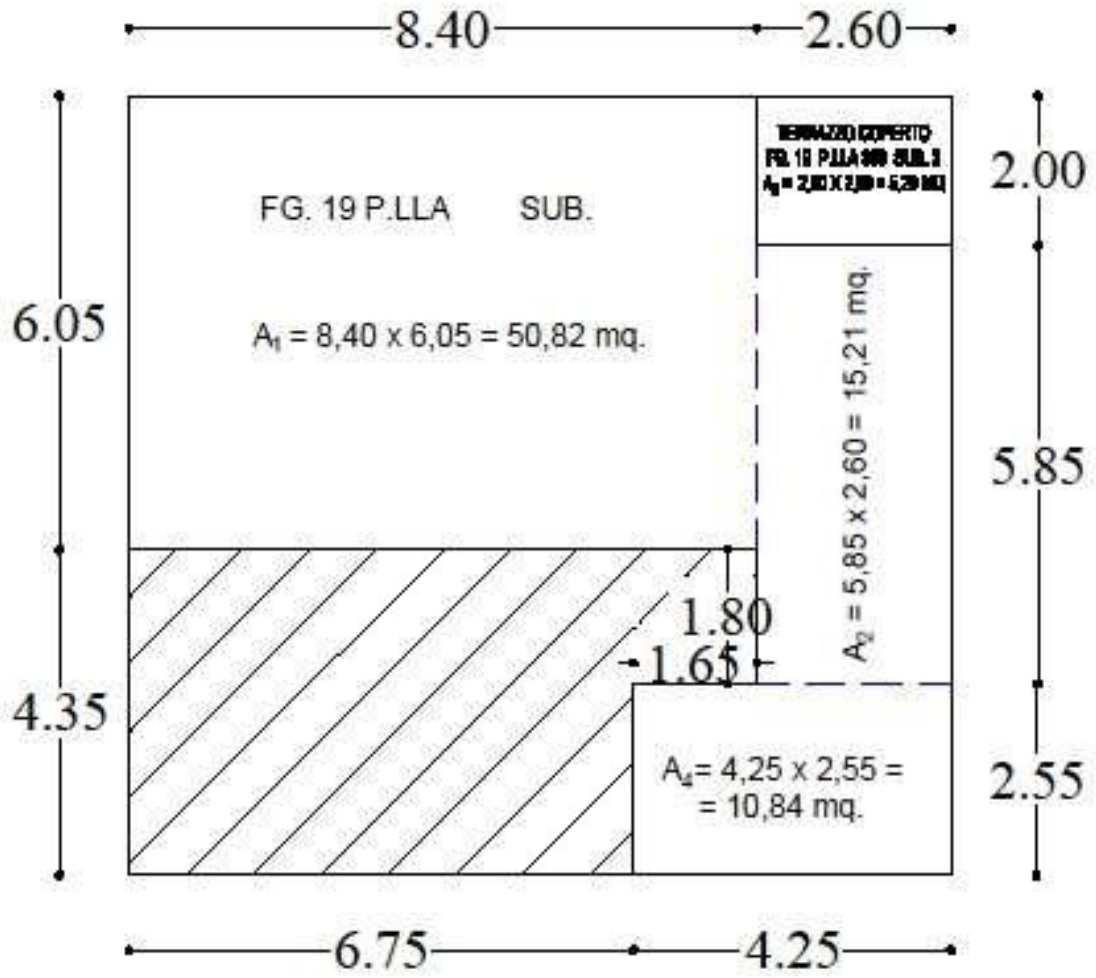


LOTTO 3 :

- **Diritti pari ad ½ Fg della p.lla al subalterno 3 – Abitazione – Piano Seminterrato** – avente

una superfice pari a SUL = A1+A2 = 66,03 mq. ed altezza utile di 2,90 ml. (h reale 2,45 ml. – h dichiarata 2,60 ml., un portico di ingresso pari a 5,20 mq. oltre ad un ripostiglio avente superfice di SUL = A = 10,84 mq. e di altezza utile pari a 2,08 ml. (h dichiarata urbanisticamente pari a 2,00 ml.) non risulta conforme urbanisticamente tenuto conto delle precisazioni. L'unità abitativa è circondata su tre lati da una corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub. L'unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tutti e quattro i lati;

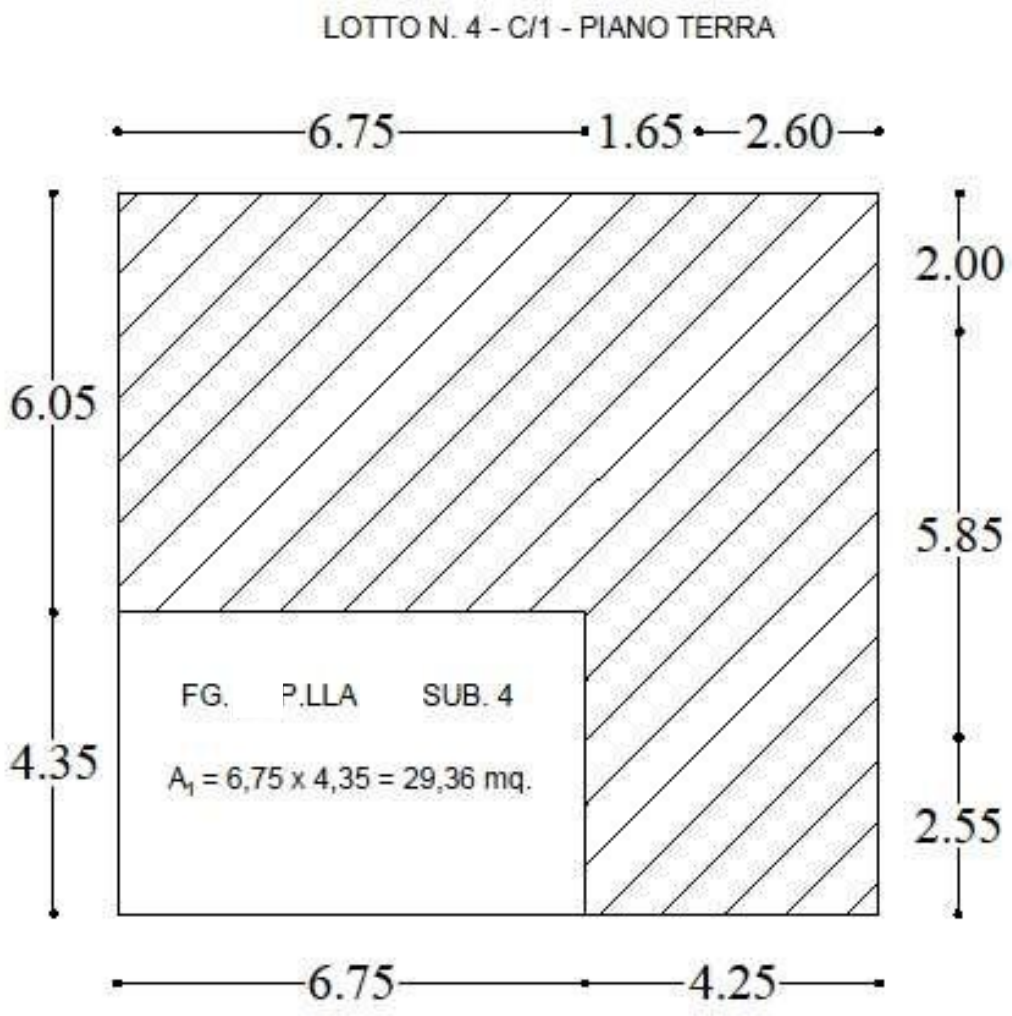
LOTTO N. 3 - A/2 - PIANO SEMINTERRATO



LOTTO 4 :

- **Diritti pari ad ½ Fg. della p.lla al subalterno 4 – Locale commerciale al Piano Primo** – avente una superfice pari a SUL = A1 = 29,36 mq. ed altezza utile di 2,80 ml.; la stessa non risulta conforme urbanisticamente per la presenza di un Bagno e di una finestra L'unità immobiliare è circondata su

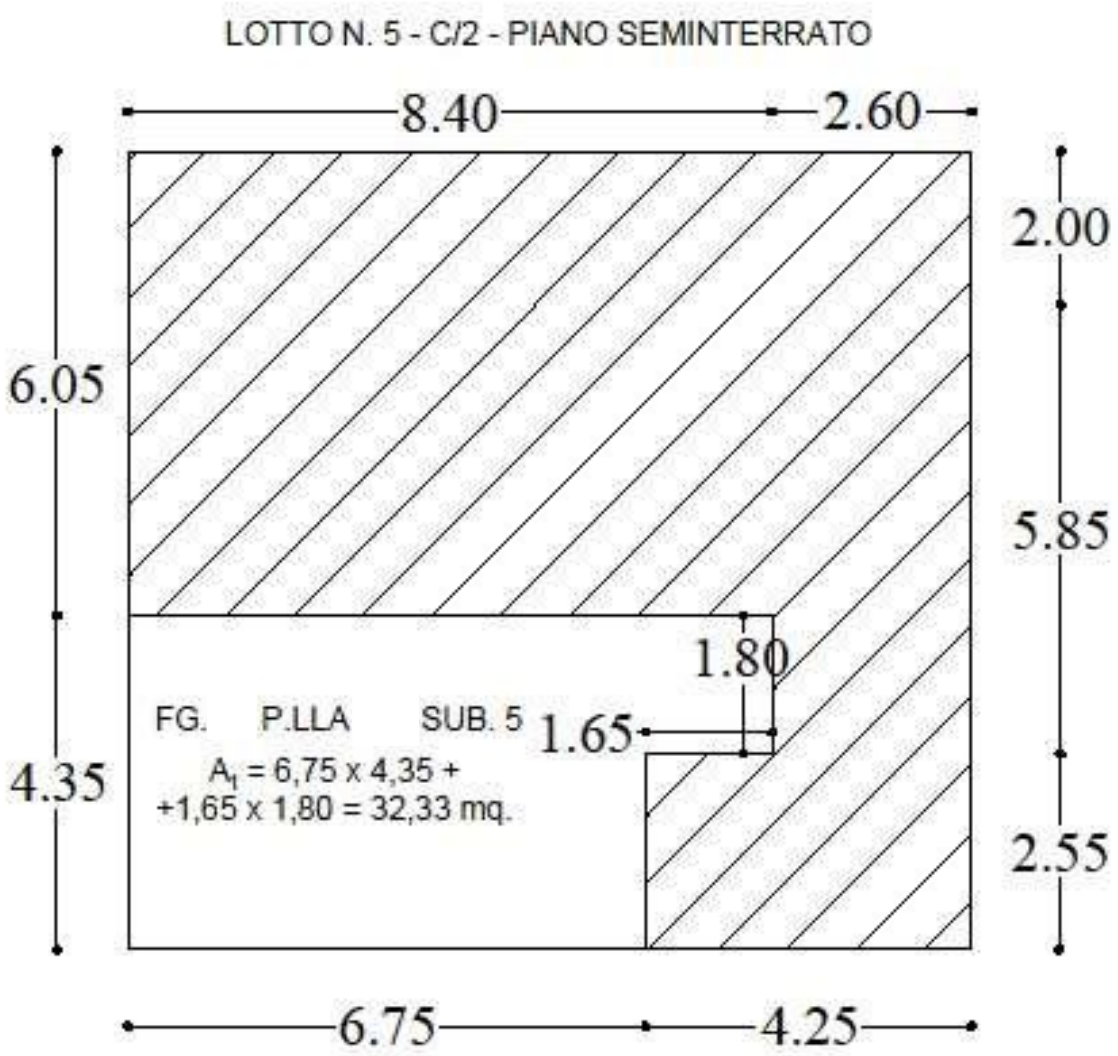
un lato dalla corte pertinenziale all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub Sud. L'unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via Fermana;



LOTTO 5 :

- **Diritti pari ad ½ Fg. della p.lla al subalterno 5 – Magazzino – Piano Seminterrato** – avente una superfice pari a SUL = A1 = 32,33 mq. ed altezza utile di 2,90 ml. (h dichiarata urbanisticamente 2,45 ml. – h dichiarata 2,60 ml.; l'unità abitativa risulta non conforme urbanisticamente tenuto conto delle precisazioni. L'unità abitativa è circondata su un lato da una corte pertinenziale

all'intero immobile da cielo a terra che non risulta catastalmente individuata restando pertanto un bene comune a tutti i sub. L'unità abitativa confina con la stessa ditta catastale su tre lati e da un lato con via Fermana;



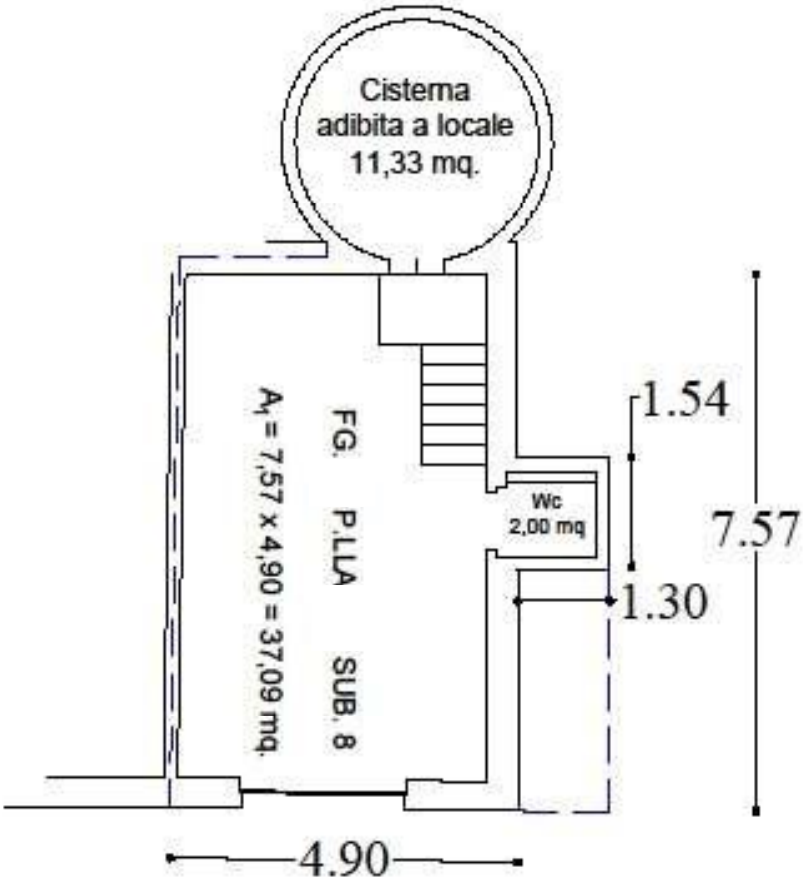
LOTTO 6 :

- **Diritti pari ad ½ Fg della p.lla al subalterno 8 – Garage al Piano Terra** – avente una superfice pari a SUL = A1 = 37,09 mq. oltre ad un Wc avente SUL = 2,00 mq. ed un accessorio diretto comunicante avente SUL = 11,33 mq.; la stessa non risulta conforme urbanisticamente. L'unità immobiliare è circondata su due lati da unità immobiliari all'intero immobile del complesso di cui ne

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

fa parte. L'unità abitativa confina su due lati con unità immobiliari riferenti la stessa particella e dai restanti due lati con via Castelfidardo;

LOTTO N. 6 - C/6 - PIANO TERRA

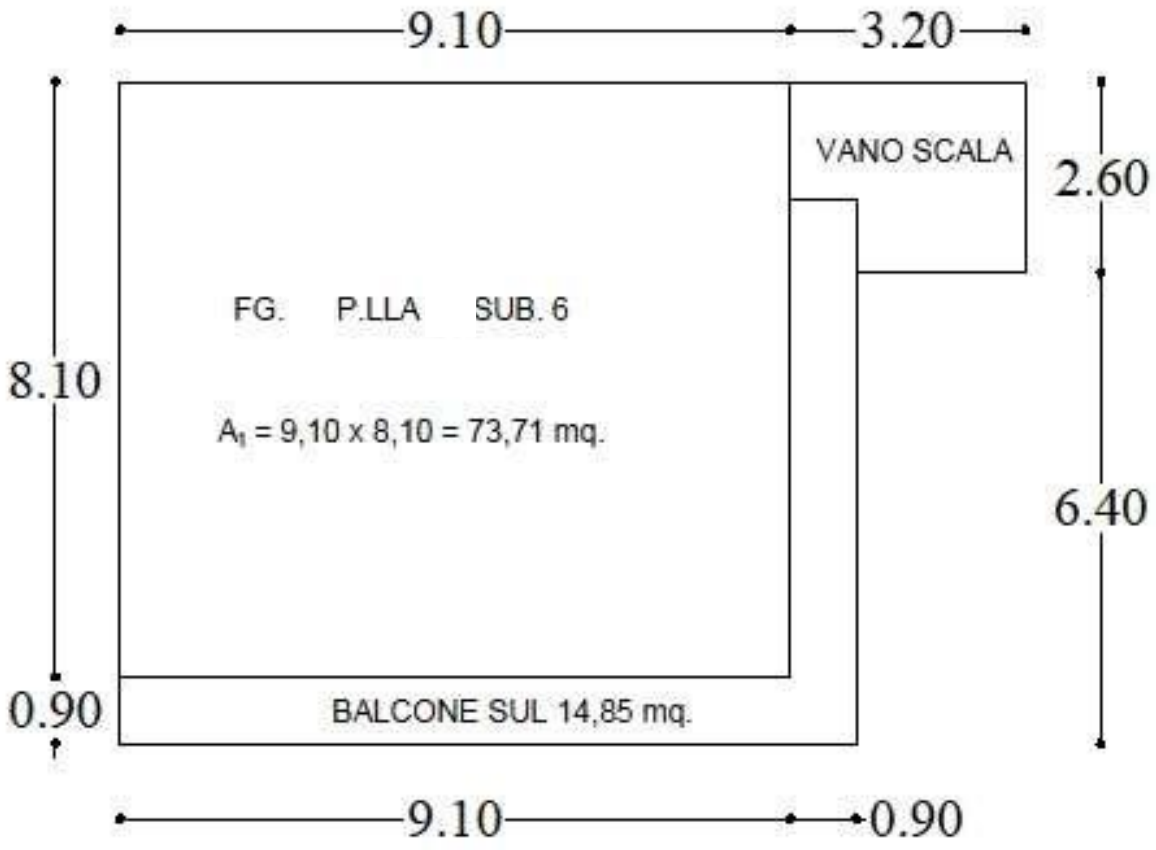


LOTTO 7 :

- **Diritti di piena proprietà - Fg. della p.lla l subalterno 6 – Abitazione Piano Secondo** – avente una superfice pari a SUL = A1 = 73,71 mq. ed altezza utile di 2,90 ml. oltre ad un balcone su due lati avente superfice di SUL = A = 14,85 mq. ed un vano scala esterno che collega il Piano Terra ai piani superiori quale bene comune; L'unità abitativa risulta conforme urbanisticamente. L'unità abitativa

è libera su tutti e quattro i lati. L'unità abitativa confina con la proprietà al piano sottostante;

LOTTO N. 7 - A/3 - PIANO SECONDO

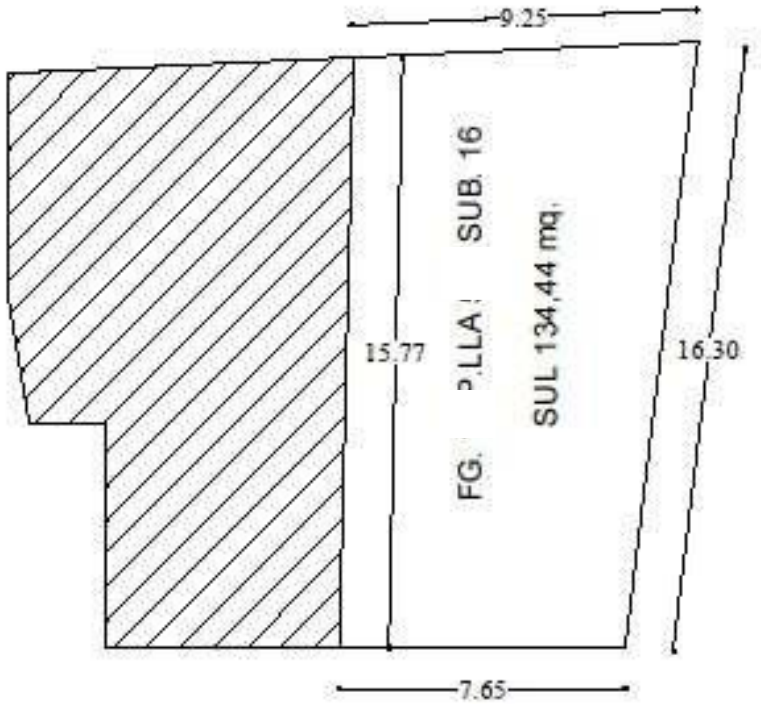


LOTTO 8 :

- **Diritti pari ad ½ - Fg della p.lla al subalterno 16** – **Garage al Terra** – avente una superfice pari a SUL = A1 = 134,44 mq. ed altezza utile di 4,40 ml. avente destinazione urbanistica quale officina e parte di un unico locale il cui frazionamento non è materializzato; la stessa risulta conforme urbanisticamente, tenendo conto delle precisazioni e delle osservazioni già dichiarate. L'unità abitativa confina su un lato con l'unità immobiliari di cui ne fa parte ed intestata a Millevolte Niki e Farina Fernanda da un lato con Coop. Loli, da un lato con Apolloni e da un lato con la via Elpidiense Nord;

comune; L'unità abitativa non risulta conforme urbanisticamente. L'unità risulta libera su tre lati mentre sul quarto lato confina con la proprietà del sub. 13 stessa ditta e con il vano scala condominiale.

LOTTO N. 8 - C/6 - PIANO TERRA



LOTTO 9 :

Diritti di piena proprietà - Fg. della p.lla subalterno 13 - Abitazione al Piano Secondo Lato Sud -
Premesso che l'abitazione identificata al sub. 13 potrebbe essere ceduta nelle condizioni di consistenza attuali, in tal caso necessita di una rettifica catastale e di una sanatoria urbanistica per diversa distribuzione interna e rideterminazione della sagoma di ingombro oppure potrebbe essere ceduta con la consistenza catastale risultante agli atti ed in tal caso sarà necessaria, comunque, una sanatoria per diversa distribuzione interna con rideterminazione della sagoma oltre ai lavori di ripristino per ristabilire la pregressa consistenza catastale.
L'attuale SUL dell'unità immobiliare scorporata della porzione in uso al sub. 14 è pari a SUL = A1 = 66,54 mq
Nell'ipotesi di ripristino della consistenza catastale la SUL dell'unità immobiliare oggetto della presente peri_zia è pari a SUL = A2 = 87,89 mq.
L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a 2,80 ml. ed è inoltre dotata di un balcone comprensivo del muro di confine di superficie pari a 16,82 mq.
L'unità abitativa si raggiunge da un vano scala coperto condominiale che collega l'atrio del piano terra ai piani superiori quale bene comune.
L'unità abitativa è libera su tre lati e confina a nord con il sub. 14 della stessa proprietà e con il vano scala condominiale.
Il valore dell'unità immobiliare sarà determinato sia tenendo conto dell'attuale consistenza che della consistenza catastale dichiarata in atti.

Data presentazione: 21/01/1983 - Data: 21/07/2025 - n. T8021 - Richiedente: BNUPPN69R10A612L

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

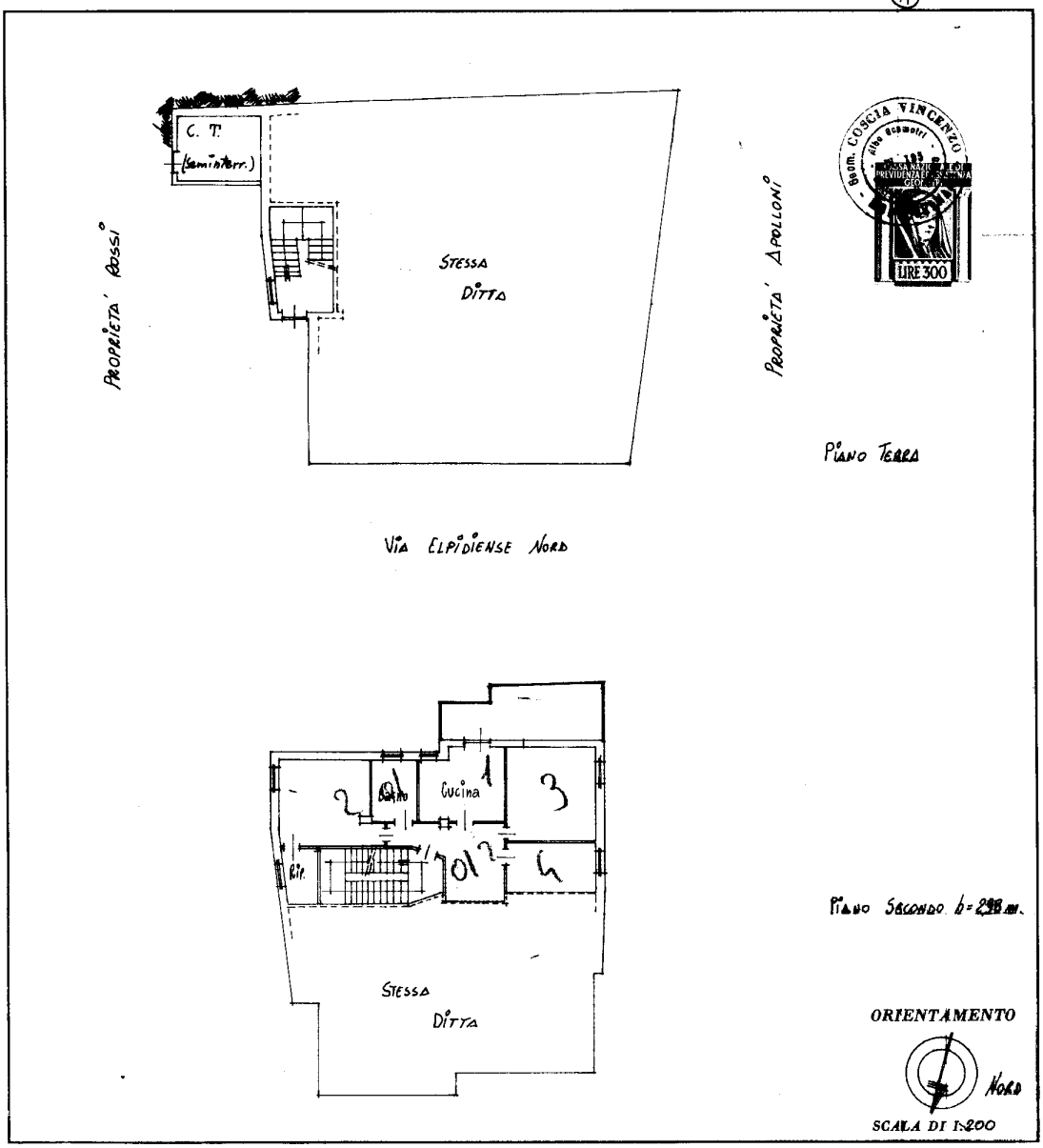
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEGRANARO *Via* .....

Ditta NATI A M. GRANARO IL 28.8.20 E 24.9.23

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

(H)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal Geom. VINCENZO COSCIA (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA	Iscritto all'Albo de i Geometri
PROT. N° 13	della Provincia di ASCOLI PICENO
	DATA 18/1/1983
	Firma:

I.P.S. OFFICINA C.P. ROMA

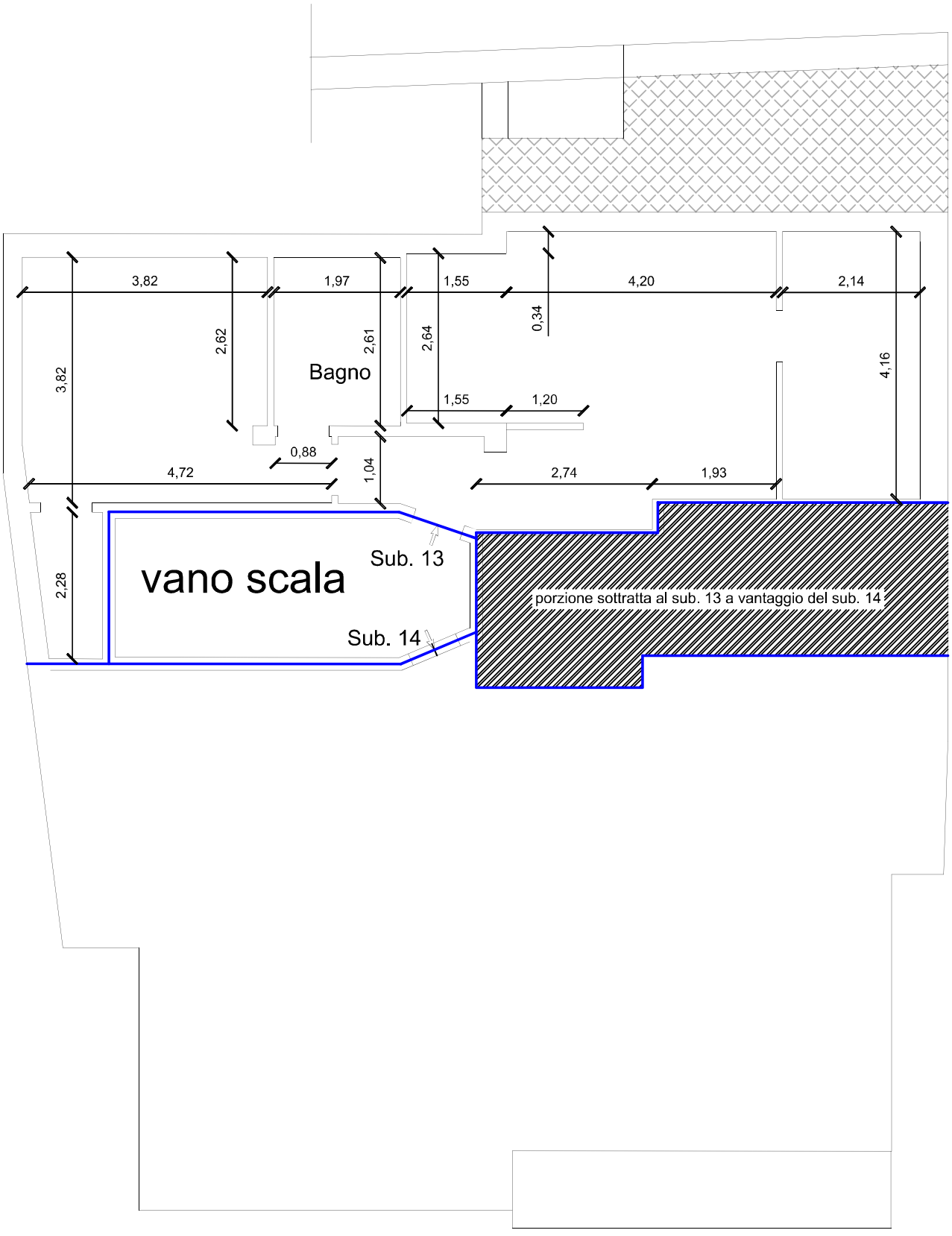
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/01/1983 - Data: 21/07/2025 - n. T8021 - Richiedente: BNUPPN69R10A612L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2025 - Comune di MONTEGRANARO(F522) - < VIA ELPIDIENSE NORD n. 126 Piano T - 2

LOTTO N. 9 - CONSISTENZA ATTUALE - A1

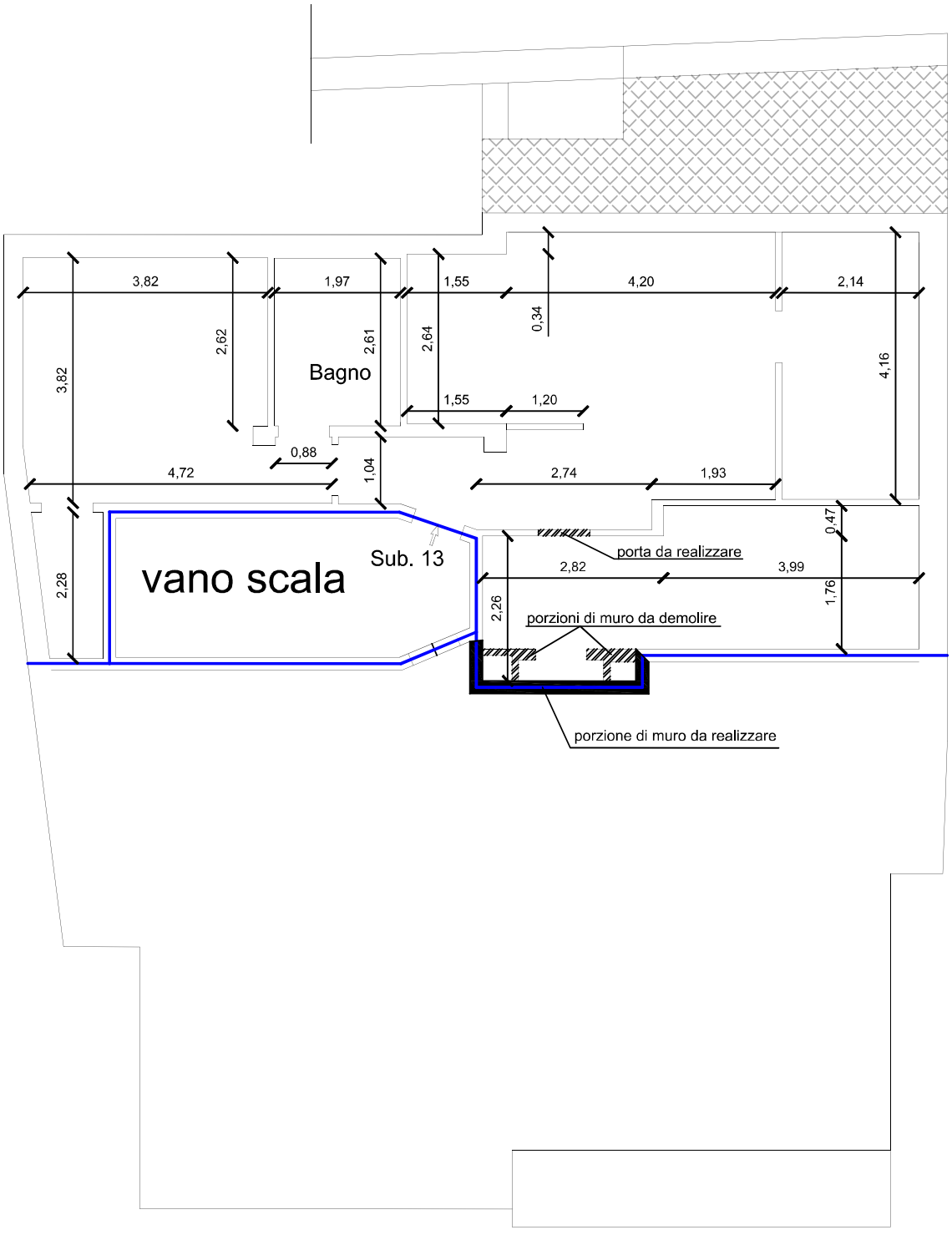
(Fg. p.lla sub. 13)



LOTTO N. 9 - A2

CONSISTENZA DOPO IL RIPRISTINO

(Fg. p.lla sub. 13)



Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

LOTTO 10 :

Diritti di piena proprietà - Fg. della p.lla subalterno 14 - Abitazione al Piano Secondo Lato nord -
Premesso che l'abitazione identificata al sub. 14 potrebbe essere ceduta nelle condizioni di consistenza attuali, in tal caso necessità di una rettifica catastale e di una sanatoria urbanistica per diversa distribuzione interna e rideterminazione della sagoma di ingombro oppure potrebbe essere ceduta con la consistenza catastale risultante agli atti ed in tal caso sarà necessaria, comunque, una sanatoria per diversa distribuzione interna con rideterminazione della sagoma oltre ai lavori di ripristino per ristabilire la pregressa consistenza catastale.
L'attuale SUL dell'unità immobiliare compresa la porzione del sub. 13 è pari a SUL = B1 = 126,72 mq.
Nell'ipotesi di ripristino della consistenza catastale e urbanistica la SUL dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia sarà pari a SUL = B2 = 105,97 mq.
L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a 2,80 ml. ed è inoltre dotata di un balcone di superficie pari a 7,00 mq.
L'unità abitativa si raggiunge da un vano scala coperto condominiale che collega l'atrio del piano terra ai piani superiori quale bene comune.
L'unità abitativa è libera su tre lati e confina a sud con il sub. 13 della stessa proprietà e con il vano scala condominiale.
Il valore dell'unità immobiliare sarà determinato sia tenendo conto sia dell'attuale consistenza che della consistenza catastale ed urbanistica dichiarata in atti.

Data presentazione: 21/01/1983 - Data: 21/07/2025 - n. T8022 - Richiedente: BNUPPN69R10A612L

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 285

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

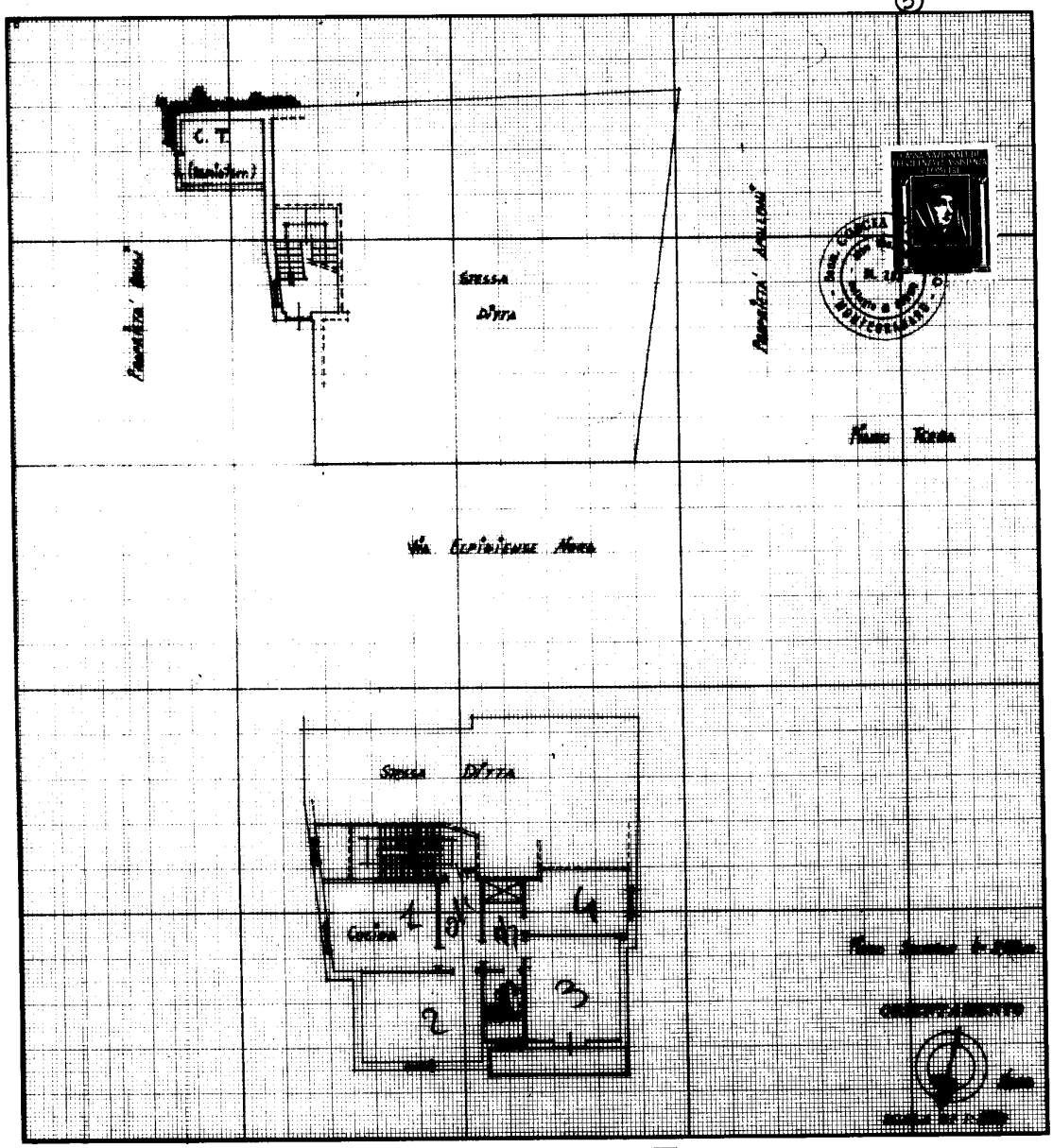
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEGRANARO *Via* .....

Ditta A. M. GRANARO il 28-8-20 e M. 24-9-23

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO

5



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

E

DATA

PROT. N°

M

Compilata dal Geom. VINCENZO COSCIA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Ascoli Piceno

DATA 18/1/1983

Firma:

L.R.S.-OFFICINA C.V.-ROMA

Ultima planimetria in atti

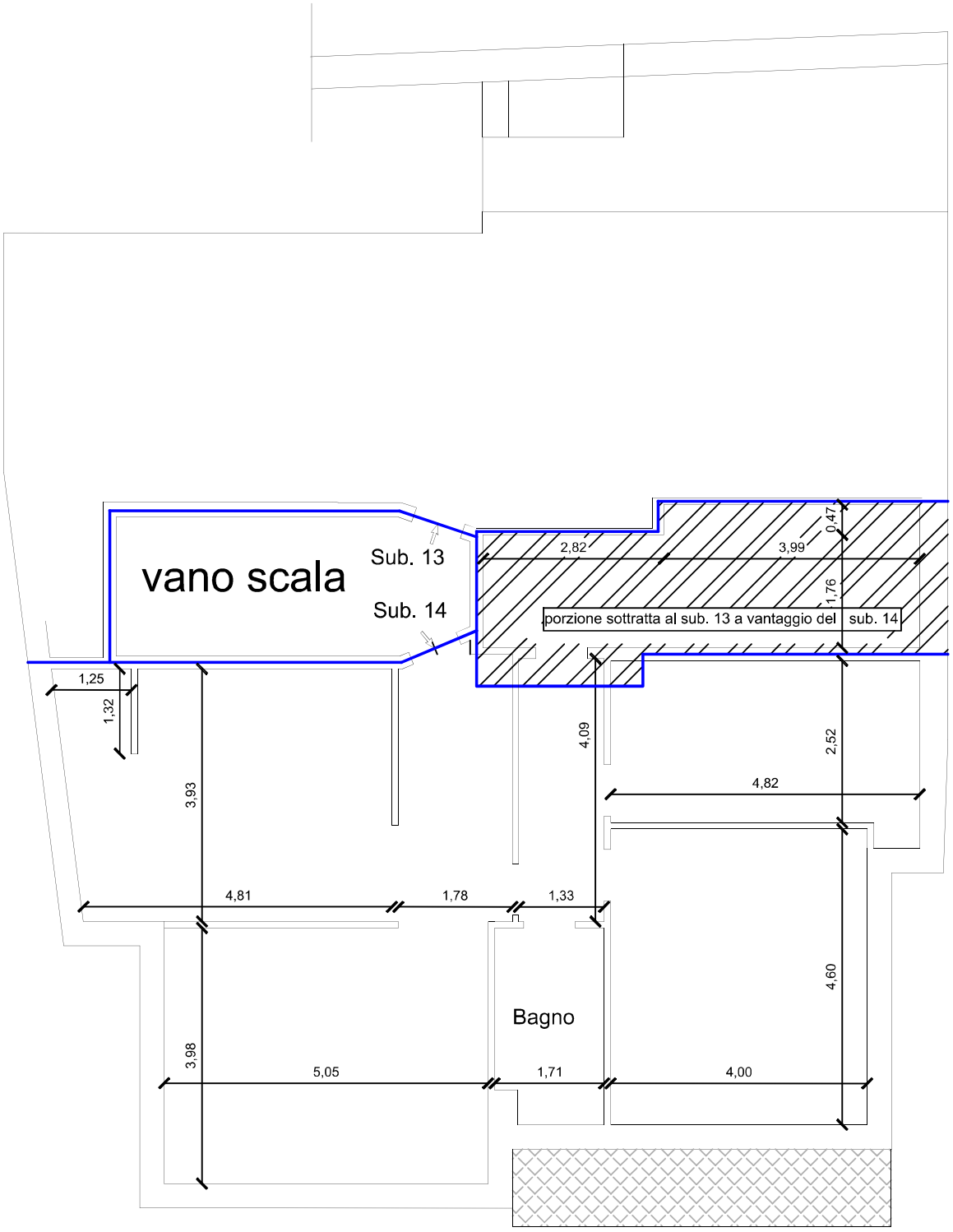
Data presentazione: 21/01/1983 - Data: 21/07/2025 - n. T8022 - Richiedente: BNUPPN69R10A612L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2025 - Comune di MONTEGRANARO(F522) - VIA ELPIDIENSE NORD n. 126 Piano T - 2

LOTTO N. 10 - B1

CONSISTENZA ATTUALE

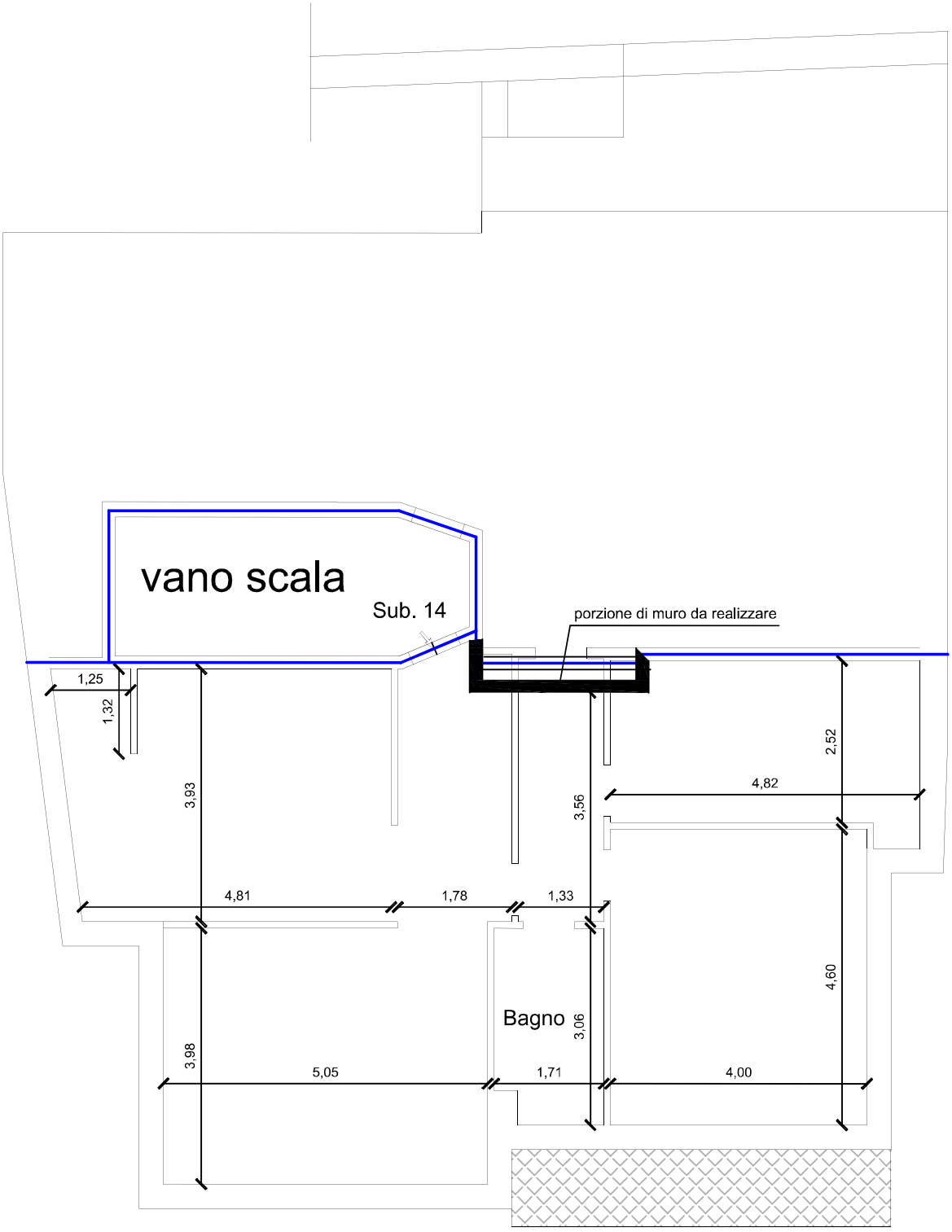
(Fg. p.lla sub. 14)



LOTTO N. 10 - B2

CONSISTENZA DOPO IL RIPRISTINO

(Fg. p.lla sub. 14)



Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della presente perizia sono situati tutti in area urbana del Comune di Montegranaro ed in particolare:

- L'immobile da cielo a terra costituente i lotti da 1 a 5 è ubicato in via al civico n. 9; l'immobile è ubicato ad ovest del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 700 mt. mentre la distanza in linea d'aria dalla costa marchigiana di Porto Sant'Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano una discreta appetibilità nell'acquisto.
- L'unità immobiliare al lotto 6 è ubicato in via n. 25 ma dichiarato catastalmente in via al civico n. 25; l'unità immobiliare si trova sulla cintura del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 100 mt. mentre la distanza in linea d'aria dalla costa marchigiana di Porto Sant'Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano un'ottima appetibilità nell'acquisto.
- L'unità abitativa del lotto 7 è ubicata in via l'immobile si trova ad ovest del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 600 mt. mentre la distanza in linea d'aria dalla costa marchigiana di Porto Sant'Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano una discreta appetibilità nell'acquisto.
- I lotti da 8, 9 e 10 tutti ubicati in via al civico n. 122 per il primo 126 per il secondo e terzo; si trovano posizionati ad ovest del centro cittadino che si raggiunge percorrendo una distanza di circa 600 mt. mentre la distanza in linea d'aria dalla costa marchigiana di Porto Sant'Elpidio / Fermo è pari a circa 10 Km. Le suindicate caratteristiche denotano una discreta appetibilità nell'acquisto.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI FABBRICATI

Lotti da n. 1 a n. 5

- Le unità immobiliari fanno parte di un unico complesso da cielo a terra realizzato a cavallo tra gli anni 50 e 60 è presentano una struttura verticale in muratura portante mentre gli orizzontamenti sono in latero cemento. Le chiusure esterne delle aperture finestre sono costituite da persiane in legno a lamella fissa mentre gli infissi sono in legno a vetro singolo e metallo. I pavimenti sono per lo più in marmettoni e rivestimenti in gress. Gli impianti sono datati all'epoca della realizzazione e nel tempo non hanno subito sostanziali modifiche ed adeguamenti. La proprietà riferisce che l'impianto termico era funzionante a circuito sull'intero immobile ma ormai è in disuso. Le finiture esterne sono ad intonaco senza finiture di pregio. L'intero immobile da cielo a terra necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, in particolare per la copertura che presenta delle infiltrazioni.
  Le suindicate caratteristiche denotano una scarsa appetibilità nell'acquisto.

Lotto n. 6

- L'unità immobiliare al lotto 6 ha la struttura portante verticale in muratura a mattoni pieni e gli orizzontamenti in latero cemento mentre le finiture interne sono più recenti; tenendo conto della tipologia di destinazione catastale, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni

Lotto n. 7

- L'unità abitativa del lotto n. 7 ha una struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero cemento. L'immobile seppur all'esterno è stato oggetto di ristrutturazione presenta comunque delle fessurazioni dovute alla tipologia costruttiva ed allo stato manutentivo della struttura. L'interno

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

dell'unità abitativa ha conservato gli allestimenti originari con pavimenti in marmettoni e intonaco al civile; le finestre originarie sono state sostituite con infissi in metallo. Gli impianti così come tutte le opere di finitura versano in discreto stato conservativo seppur necessitano di interventi di manutenzione/rinnovamento.

. Lotto n. 8, 9 e 10

- I lotti dal n. 8, 9 e 10 sono facenti parte di un complesso plurifamiliare con struttura intelaiata in c.c.a. e solai in latero cemento.
  Il lotto n. 8 è dotato di pavimento in ceramica (Klinker); l'impianto elettrico è funzionante gli infissi sono in metallo con serranda elettrica avvolgibile. Come già descritto l'unità immobiliare è priva della partizione verticale (muro di separazione del confinante e residuale locale). Sono presenti fenomeni infiltrativi dalla copertura e dalla parete posteriore che andranno risanate.
- I lotti n. 9 e 10 sono dotati di pavimento in marmettoni e intonaco al civile; l'impianto elettrico è funzionante in discrete condizioni, gli infissi sono in legno con vetro singolo. Gli impianti così come tutte le opere di finitura versano in discreto stato conservativo seppur necessitano di interventi di manutenzione/rinnovamento.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza degli immobili, rilevata geometricamente, risulta:

LOTTO 1 - Abitazione – Piano Terra - Fg. della p.lla : al subalterno 1

- Appartamento SUL 69,00 mq., veranda su terrazza coperta SUL = A = 5,20 mq.

LOTTO 2 – Abitazione Piano Primo - Fg. della p.lla al subalterno 2

- Appartamento SUL = 119,33 mq, terrazza coperta SUL = 5,20 mq., vano scala SUL pari a 10,84 mq.

LOTTO 3 – Abitazione – Piano Seminterrato - Fg. della p.lla al subalterno 3

- Appartamento SUL = 66,03 mq., portico SUL = 5,20 mq., ripostiglio SUL = 10,84 mq.

LOTTO 4 – Locale commerciale al Piano Primo - Fg. della p.lla al subalterno 4

Locale SUL = A1 = 29,36

LOTTO 5 – Magazzino – Piano Seminterrato –: Fg della p.lla al subalterno 5

Magazzino SUL = 32,33 mq.

LOTTO 6 – Garage al Piano Terra - Fg. della p.lla al subalterno 8:

Garage SUL = A1 = 37,09 mq. 37,09 mq., Wc SUL = 2,00 mq., Accessorio SUL = 11,33 mq.

LOTTO 7 – Abitazione Piano Secondo –Fg. della p.lla l subalterno 6

Abitazione SUL = A1 = 73,71 mq., balcone SUL = A = 14,85 mq.;

LOTTO 8 – Garage al Terra – Fg. della p.lla al subalterno 16

Garage SUL = A1 = 134,44 mq.;

LOTTO 9 – Abitazione Piano Primo – Fg. della p.lla al subalterno 13

IPOTESI A1 - Abitazione SUL = B1 =66,54 mq., balcone SUL = 16,82 mq.
IPOTESI A2 - Abitazione SUL = B2 = 87,89 mq., balcone SUL = 16,82 mq.

LOTTO 10 – Abitazione Piano Secondo - Fg. della p.lla al subalterno 14

IPOTESI B1 - Abitazione SUL = B1 =126,72 mq., balcone SUL = 7,00 mq.
IPOTESI B2 - Abitazione SUL = B2 = 105,97 mq., balcone SUL = 7,00 mq.

3. – 4. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO

STORIA DELL'IMMOBILE

"IMMOBILE DA CIELO A TERRA - PALAZZINA "

via – NCEU Fg. p.lla

L'intero immobile da cielo a terra è stato edificato con "DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI" del 14/03/1955 ottenendo, altresì, il parere favorevole della commissione edilizia in data 15/03/1955 dove veniva prevista la realizzazione di un piano terra ed un piano primo. Il 28/7/1994 si otteneva la C.E. n. '94 per modifiche Piano Seminterrato ed infine con la C.E. in Sanatoria n. del 25/7/1996 veniva regolarizzate tutte le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

Va precisato che l'immobile presenta ad oggi delle difformità urbanistiche come già indicate.

****

"UNITA' IMMOBILIARE IN PALAZZINA

via n. 25 (centro storico) – NCEU Fg. p.lla sub. 8

Porzione n. 6

Unità immobiliare ubicata all'interno della "PALAZZINA sito in Comune di Montegranaro, centro storico via n. 25

Urbanisticamente non è stata ritrovata alcuna pratica edilizia riferente all'attuale proprietà. L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

L'immobile presenta delle difformità urbanistiche come già indicate

****

"UNITA' IMMOBILIARE"

via nc – NCEU F p.lla sub. 6

L'immobile è stato edificato con "NULLA OSTA N. del 16/3/1955" e con "NULLA OSTA N. del 25/7/1960" ottenendo l'autorizzazione alla sopraelevazione dalla Prefettura in data 16/7/1965 ed oggetto di "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 338 del 25/07/1996 con la quale venivano regolarizzate tutte le

opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

L'unità abitativa al Piano Secondo risulta conforme urbanisticamente

****

"UNITA' IMMOBILIARI"

via – NCEU Fg p.lla sub. 6

Gli immobili sono stati edificati con "richiesta del 16/3/1955 che seppur menzionata negli elaborati successivi non è stata ritrovata presso gli uffici del Comune di Montegranaro" e con "COMUNICAZIONE DI PARERE FAVOREVOLE della Commissione Edilizia del 23/3/1971 a seguito di progetto presentato in data 3/3/1971, "LICENZ DI COSTRUZIONE del 5/4/1971, ed infine "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del 25/07/1996" e "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. del 31/07/1996"con le quali venivano regolarizzate le opere e le destinazioni eseguite ed oggi persistenti.

Va precisato che l'unità immobiliare al Piano Terra risulta conforme urbanisticamente mentre entrambe le unità abitative al paino Secondo presentano ad oggi delle difformità urbanistiche come già indicate.

6. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI

I dati specificati nell'atto di pignoramento rispondono con le risultanze catastali.

STORIA CATASTALE dei BENI

SITUAZIONE AL 10/12/2014

-- Fg. della p.lla al subalterno 1 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997

- Fg della p.lla al subalterno 2 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997

- Fg. della p.lla al subalterno 3 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 29/01/2002

- Fg. della p.lla l subalterno 4 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997

– Fg. della p.lla al subalterno 5 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 18/06/1997

- Fg. della p.lla al subalterno 8 – modifica identificativo in atti dal 10/09/2004

–Fg. della p.lla al subalterno 6 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 23/06/1999

– Fg. della p.lla al subalterno 16 – variazione del 21/02/1984 in atti dal 14/04/1999

– Fg. della p.lla al subalterno 13 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 14/04/1999

- Fg. della p.lla al subalterno 14 – variazione del 21/01/1983 in atti dal 14/04/1999

IDENTIFICAZIONE/SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalla certificazione catastale prodotta dalla scrivente l'immobile risulta ad oggi, così censito:

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

AL CATASTO FABBRICATI

Fg. della p.lla al subalterno 1 – Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 4 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n. 9

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a CAMERINO (MC) il

nata a MONTE SAN GIUSTO (MC) il salvo altri.

- Fg della p.lla al subalterno 2 – Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via Fermana Sud n. 9

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a CAMERINO (MC) il

nata a MONTE SAN GIUSTO (MC) i salvo altri.

- Fg. della p.lla al subalterno 3 – Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 4 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n. 9

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

ıato a CAMERINO (MC) il

nata a MONTE SAN GIUSTO (MC) salvo altri.

- Fg della p.lla al subalterno 4 – Cat. C/1 Cl. 3 Cons. 25 mq.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via Fermana Sud n. 9

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

Cl

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a CAMERINO (MC) il

nata a MONTE SAN GIUSTO (MC) il salvo altri.

– **Fg. lella p.lla al subalterno 5 – Cat. C/2 Cl. 2 Cons. 21 mq.**

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via ı. 9

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : STESSA DITTA CATASTALE COMPOSTA DA:

nato a CAMERINO (MC) il

nata a MONTE SAN GIUSTO (MC) il salvo altri.

- Fg della p.lla l subalterno 8 – Cat. C/6 Cl. 1 Cons. 35 mq.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n. 25

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : nata a MONTEGRANARO (FM) il 13/06/1945

nata a LORETO (AN) il 09/01/1961

nata a LORETO (AN) il 21/10/1989;

ıata a LORETO (AN) il 25/06/1987, salvo altri;

–Fg. della p.lla al subalterno 6 – Cat. A/3 Cl. 4 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via

Coordinate

Intestazione ia C.I

proprietà 1/2

C.F. M

proprietà 1/2

CONFINI : E nato a RECANATI (MC) il 14/08/1983

nata a LORETO (AN) il 25/06/1987, salvo altri;

– Fg della p.lla al subalterno 16 – Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 117 mq.

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via I n. 126

Coordinate

Intestazione

C.F.

proprietà 1/2

CF

proprietà 1/2

CONFINI : nata a MONTEGRANARO (FM) il

nato a MACERATA (MC) i alvo altri;

– Fg. della p.lla l subalterno 13 – Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via I n. 126

Coordinate

Intestazione .F.

proprietà 1/1

CONFINI : I nata a MONTEGRANARO (FM) il ;

nato a MACERATA (MC) il

nata a LORETO (AN) il

nata a LORETO (AN) il

nata a LORETO (AN) il salvo altri;

- Fg. della p.lla l subalterno 14 – Cat. A/2 Cl. 2 Cons. 5 vani.

Comune Montegranaro Codice : F522 Indirizzo via n. 126

Coordinate

Intestazione C.F.

proprietà 1/1

CONFINI : I nata a MONTEGRANARO (FM) il ;

nato a MACERATA (MC) il ;

nata a LORETO (AN) i

nata a LORETO (AN) il);

nata a LORETO (AN) il 2 salvo altri;

7. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'

Alla data odierna i beni interessati dal pignoramento sono:

-- Fg. della p.lla al subalterno 1 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

- Fg. della p.lla al subalterno 2 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

- Fg. della p.lla al subalterno 3 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

- Fg della p.lla al subalterno 4 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

–: Fg. della p.lla al subalterno 5 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

- Fg. della p.lla al subalterno 8 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

–Fg della p.lla al subalterno 6 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig. M

per la quota di 1/2 intestata alla Sig.ra a per la piena proprietà di 1000/1000

– Fg. della p.lla subalterno 16 risulta per la quota di 1/2 intestato al sig.

– Fg. della p.ll al subalterno 13 risulta di piena proprietà (1000/1000) a

- Fg ella p.lla al subalterno 14 risulta di piena proprietà (1000/1000) a

8. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI ai debitori

LOTTO N. 1

1. Il bene individuato al NCEU - -- Fg della p.lla al subalterno 1 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n Reparto PI di FERMO - Pratica n in atti dal 14/03/2002

2. Il bene individuato al NCEU - -- Fg ella p.ll al subalterno 2 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. 2 Reparto PI di FERMO - Pratica n. n atti dal 14/03/2002

3. Il bene individuato al NCEU - Fg. della p.l al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n Reparto PI di FERMO - Pratica n n atti dal 14/03/2002

4. Il bene individuato al NCEU - -- Fg.19 della p.lla 359 al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di Millevolte Noli nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF MLLNLO65E16B474F)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. 910.2/2002 Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal 14/03/2002

5. Il bene individuato al NCEU - -- Fg. della p.ll al subalterno 3 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di ato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n n atti dal 14/03/2002

****

6. Il bene individuato al NCEU - -- Fg.18 della p.lla 147 al subalterno 8 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di Millevolte Noli nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF MLLNLO65E16B474F)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. in atti dal 14/03/2002

****

7. Il bene individuato al NCEU - -- Fg della p.ll al subalterno 6 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 d ato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF per la quota di 1/2 intestata alla Sig.ra a nata a MONTEGRANARO (AP) il 12/01/1957 (CF e nel complesso per la piena proprietà di 1000/1000

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE** Atto del 21/03/2007 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (AP) Repertorio n. - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.

Reparto PI di FERMO in atti dal 24/04/2007

****

8. Il bene individuato al NCEU - Fg. della p.lla al subalterno 16 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 d nato a CAMERINO (MC) il 16/05/1965(CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n in atti dal 14/03/2002

****

9. Il bene individuato al NCEU - Fg. della p.lla al subalterno 13 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 nata a MONTEGRANARO (AP) il 12/01/1957 (CF

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n. atti dal 14/03/2002

****

10. Il bene individuato al NCEU - Fg. della p.lla al subalterno 14 come sopra descritto risulta per la quota di 1/2 di nata a MONTEGRANARO (AP) il 12/01/1957 (CF)

per:

- **ATTO TRA VIVI-DI DIVISIONE**, del 30/01/2002 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. - DIVISIONE A STRALCIO Trascrizione n. Reparto PI di FERMO - Pratica n in atti dal 14/03/2002

****

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Metodo di stima utilizzato

Si intende adottare:

- Il sottoscritto Ing. Peppino Buono ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo per la determinazione dell'attuale più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto del procedimento, ritenendo tale metodo più idoneo, stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica del mercato immobiliare, reputando altresì non attendibile l'utilizzo di altri metodi di stima. Il valore di mercato del bene immobile è stato dedotto dal confronto con prezzi di vendita di beni immobili presenti nella stessa zona in cui è ubicato quello

oggetto di stima e che presentano caratteristiche simili. In particolare, il sottoscritto ha opportunamente elaborato e confrontato i dati reperiti presso le seguenti fonti:

- • l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
- • le agenzie immobiliari operanti nella zona in cui sono ubicati i beni immobili oggetto della presente relazione di stima;
- • i professionisti specializzati nel campo dell'estimo;
- • altre banche dati.

Nello specifico il valore di mercato del bene immobile reperito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è stato modulato in relazione ai dati acquisiti dalle rimanenti fonti e per tutti i lotti come identificati il criterio di stima è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda tenendo conto della destinazione d'uso per l'unità abitativa, negozi, accessori magazzini e garage e delle reali condizioni in cui versa l'immobile oltre che delle plus valenze e delle contro valenze indicate nella stesura della presente relazione;

Il sottoscritto ritiene opportuno determinare la superficie commerciale del bene immobile applicando i criteri di computo relativi al D.P.R. 138/98, alla norma UNI EN 15733:2013 ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare, lo scrivente ha adottato i seguenti criteri di computo:

• le pareti divisorie interne e le pareti di tamponamento perimetrali esterne sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre nella misura del 50% i muri in comunione e divisori con unità immobiliari e/o vani adiacenti di altra proprietà fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

• la superficie commerciale è stata arrotondata al ½ metro quadro;

• le quote di superfici condominiali non sono state aggiunte all'unità immobiliare, in quanto risultano indivisibili e sono già considerate nel valore unitario della stessa unità immobiliare.

Sulla base del metodo di stima adottato e specificato nella presente relazione tenendo conto altresì che il valore reperito dall'osservatorio immobiliare che risulta essere di:

• **unità abitativa di tipo economico** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **730 €/mq**. ad un massimo di **980 €/mq** ;

• **negozi** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **1.000 €/mq**. ad un massimo di **1.350 €/mq;**

• **magazzino** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **510 €/mq**. ad un massimo di **680 €/mq;**

• Centro Storico **negozi** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **810 €/mq.** ad un massimo di **1.150 €/mq** ;

• Centro Storico **autorimessa** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **360 €/mq.** ad un massimo di **485 €/mq** ;

• **autorimessa** (normale) allo stato libero adibite a civile abitazione da un minimo di **440 €/mq**. ad un massimo di **590 €/mq** ;

e dei valori di mercato degli immobili in vendita in zone limitrofe, il sottoscritto ha determinato il seguente valore unitario di mercato del bene immobile:

855,00 €/mq per le abitazioni afferenti ai **lotti n. 1, 2 e 3**;

1.200,00 €/mq per il negozio afferente al **lotto n. 4**;

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

550,00 €/mq per il magazzino afferente al **lotto n. 5**;

485,00 €/mq se considerato garage afferente al **lotto n. 6 "se valutato nelle condizioni di garage"**;

900,00 €/mq se considerato negozio afferente al **lotto n. 6 "se valutato nelle condizioni di negozio"**;

900,00 €/mq per l'abitazione afferente al **lotto n. 7**;

485,00 €/mq per il garage afferente al **lotto n. 8**;

1.000,00 €/mq per le abitazioni afferenti ai **lotti n. 9 e 10**;

Nella determinazione dei valori dei 10 lotti lo scrivente terrà conto altresì della seguente tabella

TABELLA A.1 1.

1. coefficiente d'uso K_{uso}, relativo alla destinazione del bene immobile, dei vani accessori diretti ed indiretti, delle pertinenze esclusive accessorie:

	K_{uso}	
- locali adibiti ad appartamento/negozio/locale commerciale/autorimessa	1,00	
- accessori in diretto collegamento	0,30	
- balcone		0,50
- Scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,15	
- Scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,30	
- veranda	0,90	
- Terrazzo coperto	0,70	
- corte esterna esclusiva	0,05	

2. coefficienti di ultimazione K_{ult}, relativo allo stato di ultimazione dei beni immobili:

	K_{ult}
– ultimato	1,00

E dei coefficienti

3. coefficiente delle caratteristiche estrinseche Kestr, ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche esterne in cui si trovano ubicati i beni immobili:

K_{estr}

– $K_{.a}$ - esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)
– $K_{.b}$ - buon collegamento con altre zone della città e con il centro
– $K_{.c}$ - zona prettamente residenziale
– $K_{.d}$ - salubrità della zona
– $K_{.e}$ - intensità dei rumori del traffico viario

$$\boldsymbol{k}\text{estr} = \boldsymbol{k}\text{a}\ \boldsymbol{k}\text{b}\ \boldsymbol{k}\text{c}\ \boldsymbol{k}\text{d}\ \boldsymbol{k}\text{e}$$

4. coefficienti delle caratteristiche intrinseche Kintr, ricavato dal prodotto dei seguenti coefficienti funzione delle caratteristiche interne che si riferiscono a tutte le condizioni proprie del bene immobile quali l'esposizione, la luminosità, la panoramicità, il numero di vani ed ampiezza, la distribuzione degli spazi interni, il grado delle finiture, la tipologia e lo stato di conservazione degli impianti tecnologici, le caratteristiche delle strutture portanti, lo stato di conservazione e di vetustà degli edifici, lo stato di conservazione delle unità immobiliari:

K_{intr}

– $K_{.f}$ - buona esposizione
– $K_{.g}$ - luminosità (luce naturale)
– $K_{.h}$ - scarsa panoramicità (vista verso strada)
– $K_{.i}$ - livello di piano (piano terra)
– $K_{.l}$ - numero di vani ed ampiezza
– $K_{.m}$ - distribuzione degli spazi interni
– $K_{.n}$ - grado di finiture
– $K_{.o}$ - tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici
– $K_{.p}$ - caratterist. strutture portanti
- $K_{.q}$ - stato di conservazione generale edificio: sufficiente

– $K_{.r}$ - stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente 7

$$K_{intr} = K_{.f}\ K_{.g}\ K_{.h}\ K_{.i}\ K_{.l}\ K_{.m}\ K_{.n}\ K_{.o}\ K_{.p}\ K_{.q}\ K_{.r}$$

5. coefficienti di stato K_{stato}, relativo allo stato di disponibilità dei beni immobili:

K_{stato} – occupato 1,

che varieranno e saranno inseriti nella tabella di valutazione per ognuno dei lotti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore di mercato del bene immobile in oggetto è stato calcolato dal sottoscritto applicando la seguente relazione:

$$V_M = Sc \cdot V_U\ k_{uso}\ k_{ult} \cdot\ k_{estr}\ k_{int} \cdot k_{stato}$$

Dove
V_M = Valore di mercato del singolo bene immobile allo stato libero;
V_U = Valore di mercato unitario del singolo bene immobile allo stato libero;
S_C = superficie commerciale del singolo bene immobile.
Unità immobiliare adibita a appartamento ubicata al piano terra contraddistinta con la sigla A.1, colore giallo nella planimetria allegata (cfr. Allegato V)

$$S_C = S_{c\text{-appartamento}}\ k_{uso} + S_{c\text{-accessori}}\ k_{uso} + S_{c\text{-corte}}\ k_{uso} + + S_{c\text{-balcone}}\ k_{uso} + S_{c\text{-terrazzo}}\ k_{uso} =$$

$$\boldsymbol{V_{medio}} = V_u\ S_c\ k_{ult}\ k_{estr}\ k_{intr}\ k_{stato}$$

Al valore di stima ricavato per ogni singolo lotto andrà detratto l'importo necessario per tener conto delle sanatorie, competenze tecniche e lavori come indicati nella relazione peritale.

Tanto premesso il C.T.U. ritiene di poter addivenire alla stima del più probabile valore di mercato di ogni singolo lotto nel modo che segue.

VALORE degli IMMOBILI

LOTTO 1

Abitazione vi n. 9 –
Piano Terra - Fg. lla p.lla al subalterno 1

Valore unitario di riferimento EURO/mq		855,00	
Unità oggetto di stima		Sup. mq	Kuso
locali adibiti ad appartamento		**69,00**	**1,00**
accessori in diretto collegamento		0,00	0,30
balcone		0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)		0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)		**11,00**	**0,50**
veranda		0,00	0,70
terrazzo coperto		**5,00**	**0,70**
corte esterna esclusiva		0,00	0,05
corte esterna esclusiva		0,00	0,05
K.f	buona esposizione	**1,00**	

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.f}$	buona esposizione	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00
$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,88**

$K_{.f}$	buona esposizione	1,00
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,98
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,98
$K_{.i}$	livello di piano (piano primo)	1,00
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,94
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,94
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,95
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: appena sufficiente	0,93
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: appena sufficiente	0,93
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,70**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**78,00**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**41127,41**

LOTTO 2

Abitazione via n. 9 –
Piano Primo - Fg.: della p.lla al subalterno 2

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**855,00**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	Kuso
locali adibiti ad appartamento	**119,00**	**1,00**
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	**11,00**	**0,30**
veranda	**5,00**	**0,90**
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K.b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K.c	zona prettamente residenziale	1,00
K.d	salubrità della zona	1,00
K.e	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,88**

K.f	buona esposizione	1,00
K.g	luminosità (luce naturale)	1,00
K.h	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
K.i	livello di piano (piano primo)	0,98
K.l	numero di vani ed ampiezza	1,00
K.m	distribuzione degli spazi interni	1,00
K.n	grado di finiture	0,94
K.o	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,94
K.p	caratterist. strutture portanti	0,95
K.q	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,93
K.r	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,93
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,71**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**126,80**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**68222,86**

LOTTO 3

Abitazione via n. 9 –

Piano Seminterrato - Fg. della p.lla al subalterno 3

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**855,00**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	Kuso
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	**66,00**	1,00
accessori in diretto collegamento	**11,00**	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto / portico	**5,00**	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
K.b	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
K.c	zona prettamente residenziale	1,00
K.d	salubrità della zona	1,00

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,88**

$K_{.f}$	buona esposizione	0,97
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,96
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,95
$K_{.i}$	livello di piano (piano primo)	0,98
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,93
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,94
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,95
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,93
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,93
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,62**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**72,80**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**34281,81**

LOTTO 4

Negozio via n. 9 –
Piano Terra - Fg. ella p.lla al subalterno 4

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**1200**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K_{uso}
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	**29,00**	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,90**

$K_{.f}$	buona esposizione	1,00
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	1,00
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
$K_{.i}$	livello di piano (piano terra)	1,00
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,96
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,97
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,95
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,83**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**29,00**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**26141,86**

LOTTO 5

Magazzino via , n. 9 –

Piano Seminterrato - Fg. lla p.lla l subalterno 5

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**550,00**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	Kuso
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	32,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00
$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,90**

$K_{.f}$	buona esposizione	0,97
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,98
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,97
$K_{.i}$	livello di piano (piano seminterrato)	0,96
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,94
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,92
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,95
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,68**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**32,00**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**10868,85**

LOTTO 6 - IPOTESI A

se valutato come Garage via n. 26 (già via
Piano Terra - Fg. della p.lla al subalterno 8

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**485,00**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K_{uso}
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	37,00	1,00
accessori in diretto collegamento	13,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	1,00
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	1,00
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00
$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	1,00

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**1,00**

$K_{.f}$	buona esposizione	1,00
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	1,00
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
$K_{.i}$	livello di piano (piano terra)	1,00
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,98
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	1
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,97
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: buona	0,99
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: buona	0,99
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,93**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**40,90**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**18481,33**

LOTTO 6 - IPOTESI B

se valutato come Negozio via n. 26 (già vi)
Piano Terra - Fg della p.lla al subalterno 8

Valore unitario di riferimanto EURO/mq		**900,00**	
Unità oggetto di stima		Sup. mq	Kuso
locale adibito ad appartamento/negozio/garage		37,00	1,00
accessori in diretto collegamento		13,00	0,30
balcone		0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)		0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)		0,00	0,30
veranda		0,00	0,90
terrazzo coperto		0,00	0,70
corte esterna esclusiva		0,00	0,05
K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**	
K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	1,00	
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	1,00	
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00	
$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00	
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	1,00	
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**1,00**	

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.f}$	buona esposizione	1,00
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,94
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
$K_{.i}$	livello di piano (piano terra)	1,00
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	0,95
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	0,96
$K_{.n}$	grado di finiture	0,94
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,97
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: buona	0,99
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: buona	0,99
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,73**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**40,90**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**26790,58**

LOTTO 7

Abitazione via snc –
Piano Secondo - Fg della p.lla al subalterno 6

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**900,00**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K_{uso}
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	74,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	15,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	7,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,95
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,95
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00
$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,98
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,88**

$K_{.f}$	buona esposizione	1,00
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	1,00

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	1,00
$K_{.i}$	livello di piano (piano secondo)	0,94
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,92
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,92
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,94
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,98
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,94
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,69**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**82,55**
V_{medio}	**V_u s_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**45270,80**

LOTTO 8

Abitazione vi n. 126 –
Piano Terra - Fg. della p.lla al subalterno 16

Valore unitario di riferimanto EURO/mq	**590,00**	
Unità oggetto di stima	Sup. mq	K_{uso}
locale adibito ad appartamento/negozio/garage	134,00	1,00
accessori in diretto collegamento	0,00	0,30
balcone	0,00	0,50
scala scoperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,15
scala coperta (considerata per un solo livello e per ogni unità immobiliare)	0,00	0,30
veranda	0,00	0,90
terrazzo coperto	0,00	0,70
corte esterna esclusiva	0,00	0,05

K_{ult}	**coefficienti di ultimazione**	**1,00**

K.a	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, ecc..)	0,98
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1,00
$K_{.d}$	salubrità della zona	1,00
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	1,00
K_{estr}	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,95**

$K_{.f}$	buona esposizione	1,00
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,98
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,98
$K_{.i}$	livello di piano (piano terra)	1,00

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1,00
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1,00
$K_{.n}$	grado di finiture	0,95
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,96
$K_{.p}$	caratterist. strutture portanti	0,98
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
$K_{.r}$	stato di conservazione unità immobiliare: sufficiente	0,97
K_{intr}	**coefficienti delle caratteristiche intrinseche**	**0,81**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	**Superfice convenzionale unità immobiliare**	**134,00**
V_{medio}	**V_u Sc K_{ult} K_{estr} K_{intr} k_{stato}**	**60697,55**

LOTTO 9 - IPOTESI A1

Abitazione via , n. 126 – Lato Sud

Piano Terra - Fg. della p.lla al subalterno 13

Valore unitario di riferimento		**1.000,00**
Unità oggetto di stima	Sup. mq.	K_{uso}
Locale adibito ad appartamento/negozio/garage	66,54	1,00
accessori in diretto collegamento	0	0,30
balcone	16,82	0,50
scala scoperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)	0	0,15
scala coperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)	17,00	0,20
veranda	0	0,90
terrazzo coperto	0	0,70
corte esterna esclusiva	0	0,05

$K_{ult.}$	coefficiente di ultimazione	**1,00**

$K_{.a}$	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, etc..)	0,98
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1
$K_{.d}$	salubrità della zona	1
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,97
$K_{.estr.}$	**coefficiente delle caratteristicheestrinseche**	**0,92**

$K_{.f}$	buona esposizione	0,95
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,95
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,94
$K_{.i}$	livello di piano (piano secondo)	0,92
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1
$K_{.n}$	grado di finiture	0,95
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
$K_{.p}$	caratteristiche strutture portanti	0,98
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

$K_{.r}$	stato di conservazione generale unità immobiliare: sufficiente	0,97
$K_{estr.}$	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,65**
K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**
Sc	Superficie convenzionale	78,35
V_{medio}	$V_u S_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}$	**46.923,26**

LOTTO 9 - IPOTESI A2

Abitazione via n. 126 – Lato Sud

Piano Terra - Fg.: della p.lla al subalterno 13

Valore unitario di riferimento		**1.000,00**
Unità oggetto di stima	Sup. mq.	K_{uso}
Locale adibito ad appartamento/negozio/garage	87,89	1,00
accessori in diretto collegamento	0	0,30
balcone	16,82	0,50
scala scoperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)	0	0,15
scala coperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)	17,00	0,20
veranda	0	0,90
terrazzo coperto	0	0,70
corte esterna esclusiva	0	0,05

$K_{ult.}$	coefficiente di ultimazione	**1,00**
$K_{.a}$	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, etc..)	0,98
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1
$K_{.d}$	salubrità della zona	1
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,97
$K_{.estr.}$	**coefficiente delle caratteristicheestrinseche**	**0,92**
$K_{.f}$	buona esposizione	0,95
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,95
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,94
$K_{.i}$	livello di piano (piano secondo)	0,92
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1
$K_{.n}$	grado di finiture	0,95
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
$K_{.p}$	caratteristiche strutture portanti	0,98
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
$K_{.r}$	stato di conservazione generale unità immobiliare: sufficiente	0,97
$K_{estr.}$	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,65**
K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**
Sc	Superficie convenzionale	99,70
V_{medio}	$V_u S_c K_{ult} K_{estr} K_{intr} K_{stato}$	**59.709,63**

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

LOTTO 10 - IPOTESI B1

Abitazione via n. 126 – Lato Nord

- Fg. lella p.lla al subalterno 14

Valore unitario di riferimento		1,000,00	
Unità oggetto di stima		Sup. mq.	K_{uso}
Locale adibito ad appartamento/negozio/garage		126,72	1,00
accessori in diretto collegamento		0	0,30
balcone		7,00	0,50
scala scoperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)		0	0,15
scala coperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)		17,00	0,20
veranda		0	0,90
terrazzo coperto		0	0,70
corte esterna esclusiva		0	0,05

$K_{ult.}$	coefficiente di ultimazione	**1,00**

$K_{.a}$	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, etc..)	0,98
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1
$K_{.d}$	salubrità della zona	1
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,95
$K_{.estr.}$	**coefficiente delle caratteristicheestrinseche**	**0,90**

$K_{.f}$	buona esposizione	0,98
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,97
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,96
$K_{.i}$	livello di piano (piano secondo)	0,92
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1
$K_{.n}$	grado di finiture	0,95
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
$K_{.p}$	caratteristiche strutture portanti	0,98
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
$K_{.r}$	stato di conservazione generale unità immobiliare: sufficiente	0,97
$K_{estr.}$	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,70**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	Superficie convenzionale	133,62
V_{medio}	$V_u\ S_c\ K_{ult}\ K_{estr}\ K_{intr}\ K_{stato}$	**84.307,56**

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

LOTTO 10 - IPOTESI B2

Abitazione via , n. 126 – Lato Nord

- Fg. della p.lla al subalterno 14

Valore unitario di riferimento		**1.000,00**	
Unità oggetto di stima		Sup. mq.	K_{uso}
Locale adibito ad appartamento/negozio/garage		105,37	1,00
accessori in diretto collegamento		0	0,30
balcone		7,00	0,50
scala scoperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)		0	0,15
scala coperta (considerata per ogni livello e per ogni unità immobiliare)		17,00	0,20
veranda		0	0,90
terrazzo coperto		0	0,70
corte esterna esclusiva		0	0,05

$K_{ult.}$	coefficiente di ultimazione	**1,00**

$K_{.a}$	esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, servizi pubblici, etc..)	0,98
$K_{.b}$	buon collegamento con altre zone della città e con il centro	0,97
$K_{.c}$	zona prettamente residenziale	1
$K_{.d}$	salubrità della zona	1
$K_{.e}$	intensità dei rumori del traffico viario	0,95
$K_{.estr.}$	**coefficiente delle caratteristicheestrinseche**	**0,90**

$K_{.f}$	buona esposizione	0,98
$K_{.g}$	luminosità (luce naturale)	0,97
$K_{.h}$	scarsa panoramicità (vista verso strada)	0,96
$K_{.i}$	livello di piano (piano secondo)	0,92
$K_{.l}$	numero di vani ed ampiezza	1
$K_{.m}$	distribuzione degli spazi interni	1
$K_{.n}$	grado di finiture	0,95
$K_{.o}$	tipologia e stato di conservazione degli impianti tecnologici	0,95
$K_{.p}$	caratteristiche strutture portanti	0,98
$K_{.q}$	stato di conservazione generale edificio: sufficiente	0,97
$K_{.r}$	stato di conservazione generale unità immobiliare: sufficiente	0,97
$K_{estr.}$	**coefficiente delle caratteristiche estrinseche**	**0,70**

K_{stato}	**Stato occupato**	**1,00**

Sc	Superficie convenzionale	112,27
V_{medio}	$V_u\ S_c\ K_{ult}\ K_{estr}\ K_{intr}\ K_{stato}$	**70.836,77**

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Riepilogo dei valori stimati

Si riportano i valori stimati precisando che per il lotto n. 6 è stato riportato il valore del lotto nelle condizioni urbanistiche attuali di locale commerciale seppur al NCEU è individuato come garage.

Valore stimato in €.

Lotto n. 1	€. 41.127,41
Lotto n. 2	€. 68.222,86
Lotto n. 3	€. 34.281,81
Lotto n. 4	€. 26.141,86
Lotto n. 5	€. 10.868,85
Lotto n. 6 - A	€. 18.481,33
Lotto n. 6 - B	€. 26.790,58
Lotto n. 7	€. 45.270,80
Lotto n. 8	€. 60.697,55
Lotto n. 9 - A1	€. 46.923,26
Lotto n. 9 - A2	€. 59.709,63
Lotto n. 10 - B1	€. 84.307,56
Lotto n. 10 - B2	€. 70.836,77

Ai valori sopra stimati per ognuno dei lotti occorrerà valutare l'ipotesi più opportuna e detrarre il costo, già individuato, per la regolarizzazione/completamento/esecuzione delle opere necessarie alla regolarizzazione.
Per il lotto n. 6 si valuta più conveniente ai fini della vendita l'ipotesi B mentre per i lotti 9 e 10 la valutazione non modifica sostanzialmente i valori ed in questa fase si opta per la scelta A2 - B2 ottenendo la seguente tabella riepilogativa.

Lotto n. 1	€. 41.127,41
Lotto n. 2	€. 68.222,86
Lotto n. 3	€. 34.281,81
Lotto n. 4	€. 26.141,86
Lotto n. 5	€. 10.868,85
Lotto n. 6	€. 26.790,58
Lotto n. 7	€. 45.270,80
Lotto n. 8	€. 60.697,55
Lotto n. 9	€. 59.709,63
Lotto n. 10	€. 70.836,77
TOTALE	€. 443.948,12

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Costi di regolarizzazione	
Lotto n. 1	€. 0,00
Lotto n. 2	€. 4.000,00
Lotto n. 3	€. 3.000,00
Lotto n. 4	€. 2.000,00
Lotto n. 5	€. 1.500,00
Lotto n. 6	€. 5.500,00
Lotto n. 7	€. 0,00
Lotto n. 8	€. 2.500,00
Lotto n. 9	€. 2.500,00
Lotto n. 10	€. 2.500,00
	€. 23.500,00

Riepilogando i valori per differenza tra le due tabelle otteniamo il valore di stima di ogni singolo lotto che si riporta di seguito

	Valore stimato	Costi di regolarizzazione	Valore del lotto al netto dei costi da sostenere
Lotto n. 1	€. 41.127,41	€. 0,00	€. 41.127,41
Lotto n. 2	€. 68.222,86	€. 4.000,00	€. 64.222,86
Lotto n. 3	€. 34.281,81	€. 3.000,00	€. 31.281,81
Lotto n. 4	€. 26.141,86	€. 2.000,00	€. 24.141,86
Lotto n. 5	€. 10.868,85	€. 1.500,00	€. 9.368,85
Lotto n. 6	€. 26.790,58	€. 5.500,00	€. 21.290,58
Lotto n. 7	€. 45.270,80	€. 0,00	€. 45.270,80
Lotto n. 8	€. 60.697,55	€. 2.500,00	€. 58.197,55
Lotto n. 9	€. 59.709,63	€. 2.500,00	€. 57.209,63
Lotto n. 10	€. 70.836,77	€. 2.500,00	€. 68.336,77
	€. **443.948,12**	€. **28.000,00**	€. **420.448,12**

Ai valori individuati occorrerà tener conto delle quote effettivamente detenute dagli esecutati al fine di individuare il valore da porre a base d'asta.

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Tenendo conto della sola procedura RGE. n. 239/2014 come indicata nella presente perizia i valori da porre a base d'asta sono calcolati nella tabella che segue:

Nella individuazione del valore da porre a base d'asta l'ammontare dei valore sarà arrotondato per accesso se superiore alla frazione di €. 25,00 o per difetto se inferiore alla frazione di €. 25,00.

	Valore del lotto al netto dei costi	**Quota dell'esecutato**	**Valore del lotto espresso in €. secondo le quote detenute dagli esecutati**	**Valore a base d'asta arrotondato per eccesso o per difetto ad €. 50,00**
Lotto n. 1	€. 41.127,41	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 20.563,71	€. 20.550,00
Lotto n. 2	€. 64.222,86	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 32.111,43	€. 32.100,00
Lotto n. 3	€. 31.281,81	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 15.640,90	€. 15.650,00
Lotto n. 4	€. 24.141,86	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 12.070,93	€. 12.050,00
Lotto n. 5	€. 9.368,85	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 4.684,42	€. 4.700,00
Lotto n. 6	€. 21.290,58	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 10.645,29	€. 10.650,00
Lotto n. 7	€. 45.270,80	**Diritti di 1/2 detenuta dal Sig. e di 1/2 detenuta dalla Sig.ra Millevolte Nadia**	€. 45.270,80	€. 45.250,00
Lotto n. 8	€. 58.197,55	**Diritti di 1/2 detenuta da**	€. 29.098,77	€. 29.100,00
Lotto n. 9	€. 57.209,63	**Diritti di 1/1 detenuta da**	€. 57.209,63	€. 57.200,00
Lotto n. 10	€. 68.336,77	**Diritti di 1/1 detenuta da**	€. 68.336,77	€. 68.350,00
	€. 420.448,12		€. 295.632,66	€. **295.600,00**

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Di intesa con il Delegato alla vendita Avv. Enrica Fedeli, tenendo conto che alla presente procedura RGE. N. 239/2014 si sono riunite le procedure esecutive:

- **RGE. N. 104/2017**

iscritta a ruolo il 31/05/2017 da e riunita al proc. 239/2014 in data 26/09/2017; debitori: nato a Camerino (MC) il 16/05/1965 – C.F: e nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934, per la somma di € 82.436,41 (precetto notificato il 10/03/2017) derivante da Mutuo ipotecario; depositata istanza di vendita il 28/06/2017, depositata relazione notarile il 25/09/2017; depositata nota di trascrizione il 26/09/2017 (pignoramento del 05/07/2017) – limitatamente al bene identificato al Lotto 8;

- **RGE. N. 139/2017**

iscritta a ruolo il 18/07/2017 da riunita al proc. 239/2014 in data 20/10/2017; debitori: nato a Camerino (MC) il 16/05/1965 – C.F: nata a Montegranaro (FM) il 12/01/1957 – C.F.: e nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934, per la somma precettata di € 56.621,93) derivante da Mutuo ipotecario; istanza di vendita del 31/07/2017; depositata nota di trascrizione il 20/10/2017; inviato avviso ai creditori iscritti ex art. 498 cpc - srl e – limitantamente ai beni identificati dal Lotto 7 e Lotto 6; Creditori intervenuti: – srl in data 03/12/2018 per la somma di € 19.712,97 (nei confronti di e); spa in data 13/12/2018 per la somma di € 254.976,24 (nei confronti di Millevolte Noli) – sostituita in data 06/02/2019 da s.p.a. (mandataria di s.r.l.) ;

- **RGE. N. 48/2019**

iscritta a ruolo il 04/05/2019 da quale mandataria di poi sostiuita da S.P.A. (MANDATARIA DI .R.L.) debitori: nato a Camerino (MC) il 16/05/1965 – C.F: e nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934, per la somma di € 254.976,24 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo n.356/2017 non opposto nei termini e dichiarato definitivamente esecutivo in data 31/10/2018; istanza di vendita del 08/05/2019, deposito nota di trascrizione del 30/05/2019, documentazione notarile depositata il 05/07/2019, procedura riunita al fascicolo in data 30/05/2019 – limitatamente ai beni identificati dal lotto n. 1-2-3-4-5-6;

con le quali si sono pignorati i beni

Lotto n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 con la **procedura RGE. N. 48/2019** estendendo il pignoramento anche alla Sig.ra nata a Monte San Giusto il 05/01/1934 per la rispettiva quota di ½ sulle unità immobiliari

- **Lotto n. 1 -** distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.ll sub. 1;**
- **Lotto n. 2 -** distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.lla sub. 2;**
- **Lotto n. 3 -** distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.lla sub. 3;**
- **Lotto n. 4 -** distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.lla sub. 4;**
- **Lotto n. 5 -** distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.lla sub. 5;**
- **Lotto n. 6 -** distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.lla sub. 8;**

e contemporaneamente nei confronti del Sig. nato a Camerino il 16/05/1965 sul quale già verteva il pignoramento nella procedura RGR n. 239/2014

Lotto n. 6 – 7 con la **procedura RGE. N. 139/2017** estendendo il pignoramento anche alla Sig. ra nata a Monte San Giusto il 05/01/1934 per la rispettiva quota di ½ del lotto n. 6 sull'unità

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

immobiliare come distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg p.lla sub. 8** e contemporaneamente nei confronti:

del Sig. nato a Camerino il 16/05/1965 sul quale già verteva il pignoramento nella procedura RGR n. 239/2014 per ½ del lotto 6 e per ½ del lotto n. 7

della Sig.ra nata a Montegranaro il 12/01/1957 sul quale già verteva il pignoramento nella procedura RGR n. 239/2014 per ½ del lotto n. 7

Lotto n. 8 con la **procedura RGE. N. 104/2017** estendendo il pignoramento anche alla Sig. ra nata a Monte San Giusto il 05/01/1934 per la rispettiva quota di ½ sull'unità immobiliare come distinta al **NCEU del Comune di Montegranaro al Fg. p.lla sub. 16** e contemporaneamente nei confronti del Sig. nato a Camerino il 16/05/1965 sul quale già verteva il pignoramento per lo stesso bene nella procedura RGR n. 239/2014

Tenendo conto altresì che:

- Il **Lotto n. 7** identificato al Fg. p.lla sub. 6 risulta completamente pignorato nella procedura RGE n. 239/2014;
- Il **Lotto n. 9** identificato al Fg. p.lla sub. 13 risulta completamente pignorato nella procedura RGE n. 239/2014;
- Il **Lotto n. 10** identificato al Fg. p.lla sub. 14 risulta completamente pignorato nella procedura RGE n. 239/2014;

e che pertanto l'intero compendio immobiliare stimato è assoggettato alle procedure esecutive riunite.

Tenendo conto delle osservazioni e deduzioni sopra indicate e quindi delle **procedure esecutive RGE n. 239/2014 - RGE n. 104/2017 - RGE n. 139/2017 – RGE n. 48/2019 unificate** i valori da porre a base d'asta sono ricalcolati nella tabella che segue:

Nell'individuazione del valore da porre a base d'asta l'ammontare dei singoli valori sarà arrotondato per eccesso se superiore alla frazione di €. 25,00 o per difetto se inferiore alla frazione di €. 25,00.

	Valore del lotto al netto dei costi	**Quota degli esecutati**	**Valore del lotto espresso in euro secondo le quote detenute dagli esecutati**	**Valore a base d'asta arrotondato per eccesso o per difetta ad €. 50,00**
Lotto n. 1 Fg. p.lla - sub.1	41.127,41	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	41.127,41	**41.150,00**

Ing. Buono Peppino

Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Lotto n. 2 Fg. - p.lla - sub.2	64.222,86	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	64.222,86	**64.200,00**
Lotto n. 3 Fg. - p.lla - sub.3	31.281,81	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	31.281,81	**31.300,00**
Lotto n. 4 Fg. - p.lla - sub.4	24.141,86	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	24.141,86	**24.150,00**
Lotto n. 5 Fg. - p.lla - sub.5	9.368,85	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	9.368,85	**9.350,00**
Lotto n. 6 Fg. - p.lla - sub.8	21.290,58	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	21.290,58	**21.300,00**
Lotto n. 7 Fg. - p.lla - sub.6	45.270,80	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. e per 1/2 detenuti da	45.270,80	**45.250,00**
Lotto n. 8 Fg - p.ll - sub.16	58.197,55	Diritti di piena proprietà 1/1 detenuti per 1/2 dal Sig. i e per 1/2 detenuti da	58.197,55	**58.200,00**
Lotto n. 9 Fg - p.lla - sub.13	57.209,63	Diritti di piena propiietà per la quota di 1/1 detenuta dalla Sig.ra	57.209,63	**57.200,00**
Lotto n. 10 Fg. - p.lla **- sub.14**	68.336,77	Diritti di piena propiietà per la quota di 1/1 detenuta dalla Sig.ra	68.336,77	**68.350,00**
	420.448,12		**420.448,12**	**420.450,00**

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

10. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stimati, data l'entità della superficie delle unità immobiliari come materialmente frazionati e divisi, considerato lo sviluppo planimetrico dei beni immobiliari e l'autonoma utilizzazione, considerata altresì l'ubicazione, il sottoscritto CTU, ai fini di una migliore appetibilità sul mercato, reputa opportuno disporre la vendita dei bene in dieci lotti separati così definiti :

LOTTO N. 1

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile dal marciapiede pubblico su via Fermana Sud al civico 9 con accesso da un ingresso comune al piano terra da una scala coperta.

L'immobile a forma ad L la cui superficie utile lorda è pari a mq. 69,00 circa oltre ad una terrazza coperta di uso esclusivo della superfice di circa 5,20 mq. accessibile dal vano cucina

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 1 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24 - diritti di 1/2

via al civico 9

LOTTO N. 2

Unità immobiliare ubicata al Piano Primo raggiungibile dal marciapiede pubblico su via Fermana Sud al civico 9 con accesso da un ingresso comune al piano terra da una scala coperta che porta all'unità abitativa del Piano Primo.

L'immobile a forma rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 119,33 circa oltre ad una veranda coperta di uso esclusivo della superfice di circa 5,20 mq. accessibile dal vano cucina

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg.19 della p.lla al sub. Cat. A/2 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 284,05 - diritti di 1/2

via al civico 9

LOTTO N. 3

Unità immobiliare ubicata al Piano Seminterrato raggiungibile dal marciapiede pubblico su via al civico 9 con accesso sia da Nord che da Sud da una corte comune e di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato.

L'immobile a forma per lo più rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 66,03 circa oltre ad un portico coperto di uso esclusivo della superfice di circa 5,20 mq. accessibile dall'esterno e dal vano cucina

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 3 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24 - diritti di 1/2

via al civico 9

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

LOTTO N. 4

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile dal marciapiede pubblico su via l civico 9 con accesso diretto dal marciapiede.

L'immobile a forma rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 29,36 circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 4 Cat. C/1 Classe 3 Cons.25mq. Rendita €. 639,12 - diritti di 1/2

via Fermana Sud al civico 9

LOTTO N. 5

Unità immobiliare ubicata al Piano Seminterrato raggiungibile dal marciapiede pubblico su via Fermana Sud al civico 9 con accesso sia da Nord che da Sud da una corte comune e di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato.

L'immobile ha forma per lo più rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 32,33 circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 5 Cat. C/2 Classe 2 Cons.21 mq. Rendita €. 43,38 - diritti di 1/2

via al civico 9

LOTTO N. 6

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile da marciapiede pubblico su via al civico 26.

L'immobile ha forma per lo più rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 37,09 circa oltre a due accessori di forma rispettivamente rettangolare e circolare la cui superfici utile lorda di ognuna è pari rispettivamente a mq. 2,00 circa e 11,33 mq.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 8 Cat. C/6 Classe 1 Cons.35 mq. Rendita €. 61,46 - diritti di 1/2

via al civico 26 dichiarata in visura come via n. 26

LOTTO N. 7

Unità immobiliare ubicata al Piano Secondo raggiungibile dal marciapiede pubblico su via Fermana Sud snc con accesso da un ingresso comune al piano terra da una scala che porta alle unità abitative dei Piani Primo e Secondo.

L'immobile a forma rettangolare la cui superficie utile lorda è pari a mq. 73,71 circa oltre ad un balcone di uso esclusivo della superfice di circa 14,85 mq. accessibile sia dall'interno dell'unità abitativa che dal vano scala esterno

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 6 Cat. A/3 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 185,92 - diritti di piena proprietà

via

LOTTO N. 8

Unità immobiliare ubicata al Piano Terra raggiungibile da marciapiede pubblico su via Elpidiense Nord al civico 122.

L'immobile ha forma di un rettangoloide la cui superficie utile lorda è pari a mq. 134,44 circa

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 16 Cat. C/6 Classe 3 Cons.117 mq. Rendita €. 284,00 - diritti di 1/2

vi n. 122

LOTTO N. 9

Unità immobiliare ubicata al Piano Secondo – Lato Sud – raggiungibile da scala coperta su corte privata con affaccio su marciapiede pubblico su via del Comune di Montegranaro al civico n. 126.
L'immobile di forma irregolare e la cui superficie attualmente occupata di 66,54 mq. ma di superficie effettiva da cedere di 87,89 (porzione della superficie di 21,35 mq detenuta dal sub. 14 stesso foglio e stessa particella) oltre ad un balcone della superficie di 16,82 mq.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 13 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58 - diritti di piena proprietà

via n. 126

LOTTO N. 10

Unità immobiliare ubicata al Piano Secondo – Lato Nord – raggiungibile da scala coperta su corte provata con affaccio su marciapiede pubblico su via del Comune di Montegranaro al civico n. 126.
L'immobile di forma irregolare e la cui superficie attualmente occupata di 126,72 mq. ma di superficie effettiva da cedere di 105,37 (porzione della superficie di 21,35 mq appartenenti al sub. 13 stesso foglio e stessa particella) oltre ad un balcone con affaccio su via Elpidiense Nord della superficie di 7,00 mq.

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 14 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58 - diritti di piena proprietà

via n. 126

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a , nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via N. 9 , C.F.
per ½ a , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO TERRA in via 9 del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.
- Abitazione (mq. 69,00 circa) e terrazza coperta (mq. 5,20 circa);

Ditta Intestataria
, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, C.F. ;
, a nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC, C.F .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

F ella p.lla al sub. 1 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24

PIENA PROPRIETA' DI U.I.

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.ri nato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.
Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di €. 41.150,00 (Euro quarantunomilacentocinquanta/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a , nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via Fermana Sud. N. 9 , C.F.
per ½ a , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO PRIMO in via n. 9 del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.
- Abitazione (mq. 119,33 circa) e veranda (mq. 5,20 circa);

Ditta Intestataria
, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965 , C.F.
, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), C.F.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 2 Cat. A/2 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 284,05

PIENA PROPRIETA' DI U.I.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.ri nato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.
Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di €. 64.200,00 (Euro sessantaquattromiladuecento/00)

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via F N. 9 , C.F. .
per ½ a Pirri Norina, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO PRIMO SOTTOSTRADA in via Fermana Sud n. 9 del Comune di Montegranaro, con accesso da corte condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.
- Abitazione (mq. 66,03 circa), portico (da 5,20 mq. circa) e ripostiglio (da mq.10,84 circa);

Ditta Intestataria
, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, C.F. ;
, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), C.F. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 3 Cat. A/2 Classe 4 Cons.4 vani Rendita €. 227,24

PIENA PROPRIETA' DI U.I.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.ri nato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.
Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di €. 31.300,00 (Euro trentunomilatrecento/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a , nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via Fermana Sud. N. 9 , C.F. .
per ½ a , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO TERRA in via n. 9 del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato a negozio, con affaccio libero da un lato su viabilità pubblica e per l'altro lato su area condominiale privata destinata a corte comune al piano terra e piano primo sottostrada.

- Negozio (mq. 69,00 circa) e terrazza coperta (mq. 29,36 circa)

Ditta Intestataria
i, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, C.F.
, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), C.F. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 4 Cat. C/1 Classe 3 Cons.25mq. Rendita €. 639,12

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.ri nato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.

Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di €. 24.150,00 (Euro ventiquattromilacentocinquanta/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a , nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via Fermana Sud. N. 9 , C.F. .
per ½ a , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO PRIMO SOTTOSTRA in via Fermana Sud n. 9 del Comune di Montegranaro, con accesso da corte condominiale e destinato a magazzino, con affaccio libero da un lato su area condominiale privata destinata a corte comune al piano primo sottostrada.

- Magazzino (mq. 32,33 circa)

Ditta Intestataria
, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, C.F.
, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), C.F. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 5 Cat. C/2 Classe 2 Cons.21 mq. Rendita €. 43,38

PIENA PROPRIETA' DI U.I.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.rinato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e , nato a nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.
Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€. 9.350,00 (Euro novemilatrecentocinquanta/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a , nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via Fermana Sud. N. 9 , C.F. .
per ½ a , nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO TERRA in via n. 25 (derivante da via n. 25) del Comune di Montegranaro, con accesso da viabilità pubblica e destinato a garage con affaccio libero da un lato su viabilità pubblica.

- Garage (mq. 37,09 circa) e due accessori diretti comunicanti rispettivamente di (mq. 2,00 circa) e di mq. 11,33 circa)

Ditta Intestataria
, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, C.F.
, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F.
.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. ella p.lla al sub. 8 Cat. C/6 Classe 1 Cons.35 mq. Rendita €. 61,46

PIENA PROPRIETA' DI U.I.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.ri ato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€. 21.300,00 (Euro ventunomilatrecento/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 7

- DIRITTI di (1/1), spettante

per ½ al sig nato a Camerino (MC), il 16/05/1965, c.f.

per ½ al sig. nata a Montegranaro (AP), il 12/01/1957, c.f.
su unità immobiliare, posta al PIANO SECONDO in via Fermana Sud snc del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tutti e quattro i lati.

- Abitazione (mq. 73,71 circa) e balcone (mq. 14,85 circa)

- nato a Camerino (MC), il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), in via n. 9, c.f.
- nata a Montegranaro (AP), il 12/01/1957, residente a Montegranaro (FM) in via n. 126, c.f.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 6 Cat. A/3 Classe 4 Cons.5 vani Rendita €. 185,92

PIENA PROPRIETA' DI U.I.U

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I diritti della piena proprietà sull'immobile, spettanti ai sig.ri nato a Camerino (MC), il 16/05/1965, c.f. e , nata a Montegranaro (AP), il 12/01/1957 nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 45.250,00 (quarantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 8

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
per ½ a , nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, residente a Montegranaro (FM), via Fermana Sud. N. 9 , C.F. .
per ½ a nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), deceduta a Montegranaro (FM), C.F. .
su unità immobiliare al PIANO TERRA in via n. 122 del Comune di Montegranaro, con accesso da via pubblica e destinato a garage, con affaccio libero da un lato su viabilità pubblica.

- Garage (mq. 134,44 circa)

Ditta Intestataria
, nato a Camerino (MC) il 16/05/1965, C.F.
, nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC), C.F. .

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 16 Cat. C/6 Classe 3 Cons.117 mq. Rendita €. 284,00

PIENA PROPRIETA' DI U.I.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante ai Sig.ri nato a Camerino (MC), il 16/05/1965 C.F. e nata a Monte San Giusto (MC) il 05/01/1934 (MC) C.F.

Nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€. 58.200,00 (Euro cinquantottomiladuecento/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 9

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
a , nata a Montegranaro (FM) il 12/01/1957, residente a Montegranaro (FM), via n. 126, C.F. .
su unità immobiliare al PIANO Secondo – Lato Sud in via E n. 126 del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati.

- Abitazione (mq. 87,89 circa) e balcone (mq. 16,82 circa);

- nata a Montegranaro (AP), il 12/01/1957, residente a Montegranaro (FM) in via Elpidiense Nord n. 126, c.f. ;

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg. della p.lla al sub. 13 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58

PIENA PROPRIETA' DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante alla Sig.ra, nata a Montegranaro (FM) il 12/01/1957, C.F. relativi all'attuale consistenza di fatto e nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso oltre alla porzione in uso al sub. 14, ma appartenente al sub. 13 (come da planimetria allegata - Lotto n. 9 - A2) saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€. 57.200,00 (Euro cinquantasettemiladuecento/00)

MANIFESTO D'ASTA

LOTTO 10

Diritti di piena proprietà (1/1), spettanti
a , nata a Montegranaro (FM) il 12/01/1957, residente a Montegranaro (FM), via Elpidiense Nord n. 126, C.F.
su unità immobiliare al PIANO Secondo – Lato Nord in via n. 126 del Comune di Montegranaro, con accesso da scala condominiale e destinato ad abitazione, con affaccio libero da tre lati.

- Abitazione (mq. 105,37 circa) e balcone (mq. 7,00 circa);

Ditta Intestataria

- nata a Montegranaro (AP), il 12/01/1957, residente a Montegranaro (FM) in via Elpidiense Nord n. 126, c.f. ;

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI - NCEU :

Ing. Buono Peppino Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

DATI CATASTALI Comune Fg. Part. Sub. Cat. e Cl. Cons. Catastale Rendita Indirizzo DIRITTI

Comune di Montegranaro

Fg della p.lla al sub. 14 Cat. A/2 Classe 2 Cons. 5 vani Rendita €. 206,58

PIENA PROPRIETA' DI U.I.U.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

I pieni diritti sulla proprietà dell'immobile spettante alla Sig.ra , nata a Montegranaro (FM) il 12/01/1957, C.F. nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso a cui va detratta la porzione in uso al sub. 14 ma appartenente al sub. 13 (come da planimetria allegata Lotto n. 10 - B2) saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€. 68.350,00 (Euro sessantottomilatrecentocinquanta/00)

11. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data dell'accertamento i beni risultavano:

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. **sub 1**, cat. A/2, **per i diritti di piena proprietà ai Sig.ri** il bene risultava a disposizione di questi ultimi nel quale vivevano.

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. arti **sub 2**, cat. A/2, **per i diritti** di piena proprietà dei Sig.ri e a il bene risultava a disposizione di questi ultimi.

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. partic. 359 **sub 3**, cat. A/2, **per i diritti** di piena proprietà dei Sig.ri e il bene risultava **concesso in affitto**.

- Per il **negozio** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg partic. ub 4, cat. C/1, **per i diritti di** di piena proprietà dei Sig.ri e il bene risultava a disposizione di questi ultimi.

- Per il **magazzino** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. , partic. sub 5, cat. C/2, **per i diritti** di piena proprietà dei Sig.ri e il bene risultava a disposizione di questi ultimi.

- Per il **garage** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. partic. sub 8, cat. C/6, **per i diritti di** piena proprietà dei Sig.ri e il bene risultava a disposizione di questi ultimi.

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. partic. **sub 6**, cat. A/3, **per i diritti di ½ in proprietà al Sig e della restante porzione di ½ in proprietà alla Sig.ra** l bene risultava **concesso in affitto**.

- Per il **garage** distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg partic. sub 16, cat. C/6, **per i diritti di** il bene risultava **occupato dai Sig.ri e** poiché dichiaravano di aver scambiato per errore il bene oggetto della presente relazione peritale con la restante porzione di garage invece di prorpietà di quest'ultimi.

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg partic. **sub 13**, cat. A/2, **per i diritti della piena proprietà della Sig.ra** il bene risultava **concesso in affitto**.

- Per l'**abitazione** distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. partic. **sub 14**, cat. A/2, **per i diritti della piena proprietà della Sig.ra** il bene risultava a disposizione di quest'ultima nel quale viveva.

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico di competenza del Comune interessato, risulta che non sono presenti vincoli sugli immobili oggetto della presente relazione;

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non sono gravati da censo, livello o uso civico

SPESE GESTIONE , STRAORDINARIE …ECC….

Gli immobili pignorati seppur facenti parti di edifici con più proprietà non sono costituiti in condominio poiché a gestione familiare scontano esclusivamente le spese per le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie che si dovessero presentare anche in funzione del normale uso delle unità abitative e immobiliari.

12. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Non si è rilevata alcuna procedura di esproprio

CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi; inviata la bozza di perizia ed i relativi alle parti, e non avendo ricevuto dalle medesime osservazioni, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Ing. Buono Peppino
Via Umberto I° n. 263 – 63821 – Porto Sant'Elpidio (FM) - tel/fax : 0734/901182 Cell. 338 – 6998138 Mail: peppino.buono@ingpec.eu – ingpeppinobuono@gmail.com

Il sottoscritto deposita la presente relazione peritale ed i relativi allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono ALLEGATI.

ALLEGATI:

All. n.1 Certificati Anagrafici n. 4 – Comune di Montegranaro;

All. n.2 Atti amministrativi depositati presso il Comune d i Montegranaro;

All. n.3 Schemi dei rilievi metrici eseguiti

All. n. 4 Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure CATASTALI - FM

All. n. 5 OMI – Valori di Zona e Valori dei terreni agricoli ricavati dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e rilevati da EXEO edizioni per l'anno 2019

All. n. 6 Documentazione fotografica

All. n. 7 Foglio riassuntivo identificativi catastali EI 239-2014

All. n. 8 Estratto per manifesto d'asta EI 239-2014

All. n. 9 Copia 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)

All. n. 10 CHECK LIST RGE 239/2014

Porto Sant'Elpidio li 25/07/2025

Il C.T.U.

Ing. Peppino Buono