

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.11/2022

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

*Esperto Estimatore
arch. Marco Cicchinè*

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 11/2022

Procedura promossa da:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

CREDITORE INTERVENUTO

Contro

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **11/2022**
 CREDITORE PROCEDENTE:
 CREDITORE INTERVENUTO
 CREDITORE NON INTERVENUTO
 DEBITORE ESECUTATO:

Il sottoscritto arch. iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. x e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, nominato C.T.U. in data 04/02/2025 con giuramento promissorio di rito in data 06/02/2025 effettuati i sottostanti controlli preliminari.

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

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato ;

- le certificazioni delle iscrizioni si estendono per un periodo di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun un soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ;

2. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Non risultano depositati i certificati di stato civile dell'esecutato e pertanto si richiedono copia all'ufficio stato civile del comune di Campofilone e si depositano in allegato alla seguente perizia

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

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PRELIMINARI

19/03/2025	accesso parziale immobili siti nel comune di Campofilone alla presenza del delegato IVG Marche ;
9/05/2025	accesso parziale immobili siti nel Comune di Campofilone (f. 6 p.la 114 e p.la 21-49) alla presenza dell'esecutata sig.ra x e delegato IVGM marche
22/05/2025	accesso parziale immobili siti nel Comune di Campofilone (f. 6 p.la 633 e p.la 21-49) e accessorio agricolo f.6 p.la 621 alla presenza dell'esecutata sig.ra x e del genitore sig. x
05/06/2025	accesso parziale ai beni siti nel Comune di Pedaso alla presenza dell'esecutata sig.ra x e x
11/6/2025	accesso annullato ai beni siti nel comune di Pedaso per indisponibilità dell'affittuario e dell'esecutata x
17/6/2025	accesso di completamento immobili siti nel comune di Pedaso .
19/6/2025	sopralluogo per verifica confinamenti fronte strada p.lle 114 e 633 comune di Campofilone.
24/6/2025	contraddittorio in presenza con il responsabile archivio comune di Pedaso , per ulteriori indagini in merito a possibili condoni di porzioni d'immobile prive di titoli edilizi validi.
24/6/2025	contatto telefonico con con il responsabile archivio comune di Pedaso per estrazione copie condono mai integrato e senza rilascio di titolo edilizio riguardante un garage seminterrato nella part. 947 non oggetto di questa procedura esecutiva
7/7/2025	contraddittorio tecnico comune di Pedaso verifica condoni casa p.la 311 f. 5
17/7/2025	accesso comune di Campofilone per verifica titoli fabbricato condominio ex opera pia
30/7/2025	verifica di controllo aree di sedime fabbricato sito in Pedaso p.l. 311 f. 5
31/7/2025	contraddittorio dirigente comune di Campofilone per verifica sanzioni.
19/8/2025	verifica area di sedime portico casa Campofilone p.la 633
6/9/2025	verifica confinamenti p.lle 633 e 114
15/9/2025	verifica in contraddittorio documenti cartacei in archivio all'esecutata x;
17/9/2025	verifica ufficio tecnico comunale di Pedaso per controllo pratica condono segnalata dalla sig.ra x
25/9/2025	contraddittorio con arch x tecnico progettista e DI fabbricati in Campofilone f. 6 p.lle 114 – 633 - 621

Verifica stato di possesso e contratti di locazione :

l'immobile sito nel comune di Pedaso con diritti pari a 1/6 cadauno alle sig.re x descritto al f. 5 p.lla 311 risulta in uso:

- a) p.terra : nelle disponibilità ed uso alla sig.ra xx ;
 b) piano primo: nelle disponibilità della sig.ra x; (nota : nel verbale di accesso al bene p.lla 947 e 311 della procedura esecutiva 80/2022 è segnalato che il piano primo potrebbe essere in uso locativo a terzi non dichiarati al custode giudiziario dalla sig.ra x – (in atti fascicolo Rge 80/2022)
 c) piano secondo in uso alla famiglia della sig.ra x con contratto di affitto per quattro anni con scadenza in data 31-3-2020 e rinnovato per ulteriori 4 anni con scadenza 31-3-2024. ;
 d) piano sottotetto : nelle disponibilità dei sig.ri x e degli affittuari del p.secondo per la gestione della caldaia del piano secondo;
 e) piano seminterrato ed accessori: nella disponibilità delle esegutate e del sig. x,

l'immobili siti nel comune di Campofilone diritti pari a 500/1000 cadauno alle sig.re X :

- immobile f.6 plla 4 sub 21: garage nella disponibilità delle esegutate ma gestito dalla sig.ra X
 immobile f. 6 plla.4 sub 55-56 (ex sub 49) negozi nella disponibilità delle esegutate gestito dalla sig.ra X
 immobile f. 6 plla 4 sub 50: negozio con contratto di affitto in uso a X scadenza 07/04/2005 rinnovo annuale con scadenza definitiva 07/04/2025
 immobile f. 6 plla 114 sub 2-4: abitazione principale della sig.ra X in uso alla sig.ra X
 immobile f. 6 plla 633 sub 4-5: abitazione principale della sig. X in uso alla sig.ra X con piano S1 (sub 4) in uso al genitore X

terreni f. 6

plle 412/701/698/624/695/693: nelle disponibilità delle sig.re X in uso al genitore X

accessorio agricolo f.6 p.lla 621sub 1 : nelle disponibilità delle sig.re X in uso al genitore X

QUESITO 1

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

Costituiscono oggetto della procedura la porzione esecutiva i seguenti immobili :

diritti di piena proprietà (500/1000 cadauna) alle sig.re X descritti nel comune di Campofilone al CT :

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
6	412			Sem.arboreo	3		17	40	5,84	7,64	FRAZIONAMENTO del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 1054.1/1994)
	414			Sem.arboreo	4		13	90	3,95	5,38	FRAZIONAMENTO del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 1054.2/1994)
	488			Sem.arboreo	3		59	75	20,06	26,23	Tipo Mappale del 16/08/2002 Pratica n. 115203 in atti dal 16/08/2002 (n. 1957.1/2002)
	624			seminativo	5		56	90	13,22	19,10	Tipo Mappale del 23/05/2012 Pratica n. AP0087026 in atti dal 23/05/2012 presentato il 23/05/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 87026.1/2012)
	634			Sem.arboreo	2		74	40	28,82	36,50	Tipo Mappale del 23/07/2012 Pratica n. AP0125483 in atti dal 23/07/2012 presentato il 23/07/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 125483.1/2012)
	636			vigneto	3		08	00	4,13	3,72	Tipo Mappale del 23/07/2012 Pratica n. AP0125483 in atti dal 23/07/2012 presentato il 23/07/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 125483.1/2012)

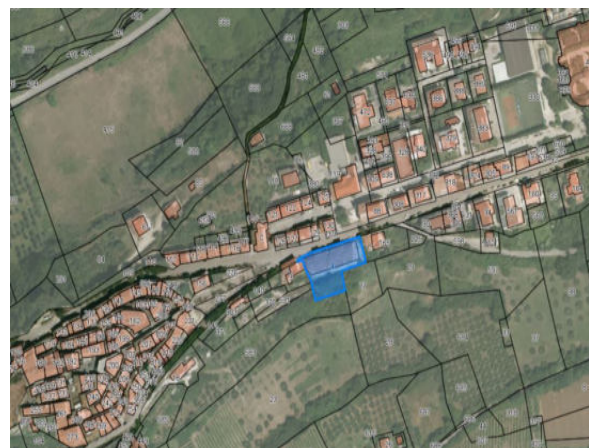
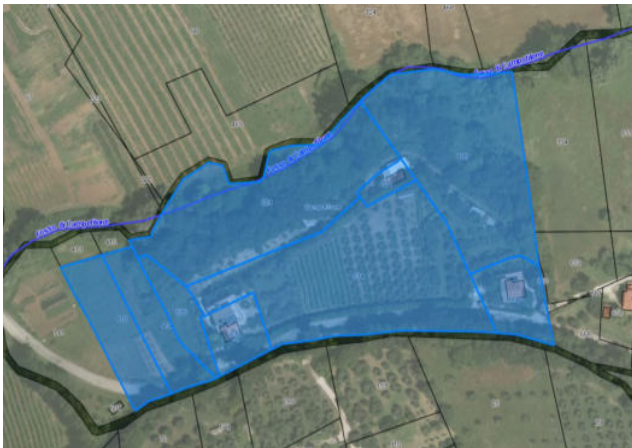
Immobili descritti nel comune di Campofilone al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	21	C/2	2	37mq	Totale: 41 m ²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	4	49	C/1	2	72mq	Totale: 79 m ²	Euro 1.282,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	4	50	C/1	2	54mq	Totale: 61 m	Euro 962,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
	114	1						COSTITUZIONE del 19/11/2002 Pratica n. 19970
	114	2	C/2	2	190 m ²	Totale: 204 m ²	Euro 137,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	114	3	A/7	2	6,5 vani	Totale: 185 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 168	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

					m ²		
621		C/2	3	47mq	Totale: 82 m ²	Euro 41,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
633	1						COSTITUZIONE del 24/07/2012 Pratica n. AP0126424 in atti dal 24/07/2012 COSTITUZIONE (n. 2056.1/2012)
633	2	C/6	U	177mq	Totale: 168 m ²	Euro 356,51	VARIAZIONE del 09/06/2016 Pratica n. AP0051669 in atti dal 09/06/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13156.1/2016)
633	3	A/7	2	6,5 vani	Totale: 157 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 137 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Localizzazione :

Immobili siti nel comune di CAMPOFILONE



terreni c.da Marina f. 6 p.lle varie più fabbricati p.lle 114 e 633

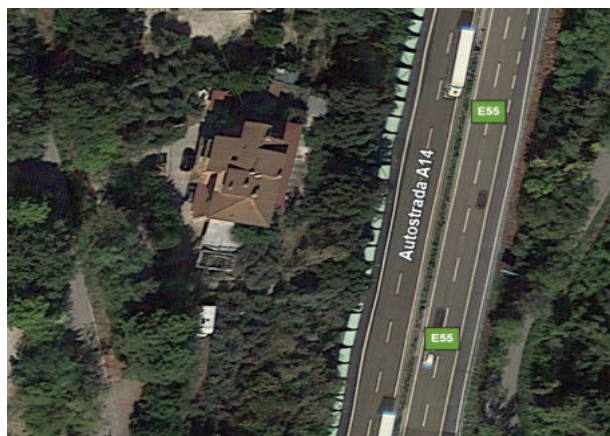
c.da San Patrizio f.6 p.lla 4 sub 21-50 e 55-56 ex sub 49

Diritti di piena proprietà **1/6** Xdescritti nel comune di Pedaso al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	311		A/2	3	37mq	11,5 vani	Euro 712,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2021 Pratica n. AP0038615 in atti dal 21/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17267.1/2021)

Localizzazione :

Immobile sito nel comune di PEDASO via Belvedere descritti al NCEU al f.5 p.lla 311 prospicienti L'asse autostradale A14



A seguito di interventi di frazionamento e variazione catastale autorizzati dal GE in data 11/07/2025 e in data 20/8/2025 gli immobili urbani siti nel comune di Campofilone risultano attualmente così descritti al NCEU :

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	21	C/2	2	37mq	Totale: 41 m²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	4	50	C/1	2	54mq	Totale: 61 mq	Euro 962,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
	4	55	C/1	2	22mq	Totale 26mq	391,99	DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)
	4	56	F/3					DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)
6	114	2	C/2	2	191mq	Totale: 213 mq	Euro 138,10	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/10/2025 Pratica n. AP0107584 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107584.1/2025)
	114	4	A7	2	7,5 vani	Totale 205mq totale escluse aree scoperte 163mq	Euro 542,28	VARIAZIONE del 14/10/2025 Pratica n. AP0107587 in atti dal 15/10/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107587.1/2025)
6	633	4	C/6	U	182ma	Totale: 209 mq	Euro 366,58	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)
	633	5	A/7	2	6vani	Totale 176mq totale escluse aree scoperte 129mq	Euro 433,82	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)
6	621	1	C/2	3	93mq	Totale: 133 mq	Euro 81,65	AMPLIAMENTO del 14/10/2025 Pratica n. AP0107588 in atti dal 15/10/2025 AMPLIAMENTO (n. 107588.1/2025)

A seguito di interventi di frazionamento e variazione catastale autorizzati dal GE in data 11/07/2025 e in data 20/8/2025 gli immobili terreni agricoli siti nel comune di Campofilone risultano attualmente così descritti al CT:

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
6	412			Sem.arboreo	3		17	40	5,84	7,64	FRAZIONAMENTO del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 1054.1/1994)
	624			seminativo	5		56	90	13,22	19,10	Tipo Mappale del 23/05/2012 Pratica n. AP0087026 in atti dal 23/05/2012 presentato il 23/05/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 87026.1/2012)
	701 ex 414			Sem.arboreo	4		13	76	3,91	5,33	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	698 ex 488			Sem.arboreo	3		58	10	19,50	25,51	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	695			Sem.arboreo	2		68	67	26,60	33,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	693			vigneto	3		06	26	3,23	2,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
Totale superficie						2	21	09			

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei luoghi si propone la formazione dei seguenti LOTTI:

LOTTO 01

Magazzino sito in Campofilone al piano primo sotto-strada di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale, con accesso condominiale da via Borgo San Patrizio (Sp 10) e diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra X, immobile libero e nelle disponibilità degli esecutati, gestito dalla sig.X e descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	21	C/2	2	37mq	Totale: 41 m ²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Stato di possesso : immobile nella disponibilità delle esecutate in uso alla sig.ra X

Confini:

L'immobile lotto 1 confina a nord con viabilità interna di collegamento condominiale, sui restanti fronti con altre proprietà.

LOTTO 02

NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale fronteggiante la viabilità urbana via Borgo San Patrizio (Sp 10), con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 X, l'immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto scaduto in data 7/4/25, descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	50	C/1	2	54mq	Totale: 61 m	Euro 962,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Confini: L'immobile lotto 2 confina a nord con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10, ad ovest con sub 55 stessa proprietà, ad est con area ingresso scala condominiale, a sud con affaccio prospiciente area condominiale altre proprietà

Stato di possesso : immobile occupato da attività di parrucchiera X con regolare contratto di affitto scaduto in data 7/4/25,

LOTTO 03

NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale fronteggiante la viabilità urbana via Borgo San Patrizio (Sp 10), con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 X , descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	55	C/1	2	22mq	Tptale 26mq	391,99	DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)
						<p>Confini: L'immobile lotto 3 confina a nord con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10 ad ovest e sud con sub.56 stessa proprietà ed est con sub 50 stessa proprietà.</p> <p>Stato di possesso : Immobile libero e nelle disponibilità delle esecutate, attualmente gestito dalla sig.ra X</p>		

LOTTO 04

NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale fronteggiante la viabilità urbana via Borgo San Patrizio (Sp 10), con diritti di piena proprietà 500/1000 X descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	56	F/3					DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)
						<p>Confini: L'immobile lotto 4 confina a nord ed ovest con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10 sul fronte est con sub 50 e sub 55 stessa proprietà, sul fronte sud con affaccio prospiciente area condominiale altre proprietà .</p> <p>Stato di possesso : Immobile libero e nelle disponibilità delle esecutate, attualmente gestito dalla sig.ra X</p>		

LOTTO 05

ABITAZIONE cielo terra con corte, sita in Campofilone costituita da più livelli fuori terra fronteggiante a sud viabilità extra urbana di uso pubblico, con diritti di piena proprietà 500/1000 a X, descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	114	2	C/2	2	191mq	Totale: 213 mq	Euro 138,10	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/10/2025 Pratica n. AP0107584 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107584.1/2025)
	114	4	A7	2	7,5 vani	Totale 205mq totale escluse aree scoperte 163mq	Euro 542,28	VARIAZIONE del 14/10/2025 Pratica n. AP0107587 in atti dal 15/10/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107587.1/2025)



Confini: L'immobile lotto 5 confina a sud con strada di uso pubblico c.da Marina realizzata in parte sulla p.la 114, a est con altra proprietà, a sud ed ovest con stessa proprietà.

Stato di possesso: Immobile nelle disponibilità delle esegutate, attualmente residenza principale della famiglia della sig.ra X con piano S1 in uso gratuito senza contratto anche al genitore X

LOTTO 06

ABITAZIONE cielo terra con corte, sita in Campofilone costituita da più livelli fuori terra fronteggiante a sud viabilità extra urbana di uso pubblico, con diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra X descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	633	4	C/6	U	182ma	Totale: 209 mq	Euro 366,58	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)
		5	A/7	2	6vani	Totale 176mq totale escluse aree scoperte 129mq	Euro 433,82	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)

**Confini accessorio:**

L'immobile confina a est, nord ed ovest con stessa proprietà a sud con strada di uso pubblico c.da Marina

Stato di possesso:


Immobile nelle disponibilità delle esegutate, attualmente residenza principale della sig.X con piano S1 in uso gratuito senza contratto anche al genitore X

LOTTO 07

Lotto composto da un accessorio agricolo uso magazzino/ricovero mezzi agricoli e terreni agricoli siti in Campofilone , con diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra X descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	621	1	C/2	3	93mq	Totale: 133 mq	Euro 81,65	AMPLIAMENTO del 14/10/2025 Pratica n. AP0107588 in atti dal 15/10/2025 AMPLIAMENTO (n. 107588.1/2025)
								<p>Confini: Complessivamente il lotto 7 confina ad est con stessa proprietà a sud parte con fronte strada uso pubblico e parte con lotto 6 p.la 633 stessa proprietà , ad ovest con stessa proprietà non eseguita.</p> <p>L'accesso dalla strada pubblica via Marina ai terreni e alla p.la 621 è attualmente interno alla p.la 633 (stessa proprietà) , ma a seguito di separazione in lotti è realizzabile internamente alle p.lle 693 e 701 l'accessorio con corte confina in tutti i fronti con stessa proprietà .</p> <p>Stato di possesso : Immobile nelle disponibilità delle eseguite, attualmente in uso gratuito senza contratto al genitore X per l'attività agricola</p>

Immobili terreni agricoli nel comune di Campofilone descritti al CT

Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
6	412			Sem.arboreo	3	17	40	5,84	7,64	FRAZIONAMENTO del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 1054.1/1994)	
	701			Sem.arboreo	4	13	76	3,91	5,33	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)	
	698			Sem.arboreo	3	58	10	19,50	25,51	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)	
	624			seminativo	5	56	90	13,22	19,10	Tipo Mappale del 23/05/2012 Pratica n. AP0087026 in atti dal 23/05/2012 presentato il 23/05/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 87026.1/2012)	
	695			Sem.arboreo	2	68	67	26,60	33,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)	
	693			vigneto	3	06	26	3,23	2,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)	
								<p>stato di possesso: terreni nelle disponibilità delle eseguite, attualmente in uso gratuito senza contratto al genitore X per l'attività agricola.</p>			

LOTTO 8

ABITAZIONE cielo terra con corte esclusiva sita nel comune di Pedaso, costituita da un fabbricato a più livelli, da un piano seminterrato, ed un accessorio esterno uso taverna, con diritti di piena proprietà parti a 1/6 alla sig.ra X Immobile descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	311		A/2	3	37mq	11,5 vani	Euro 712,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2021 Pratica n. AP0038615 in atti dal 21/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17267.1/2021)



Confini:
L'immobile confina a nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà e via Belvedere (Sp 10) a sud con altra proprietà a est con fascia di rispetto autostradale A14
nota: l'immobile p.la 311 risulta intercluso con accesso alla viabilità pubblica internamente dalla p.la 947 (propr. X) e da passaggio carrabile interno alla p.la 301 (altra proprietà).

stato di possesso:
piano terra in uso alla sig.ra X
* piano primo in uso alla sig.ra X
p.secondo in uso alla famiglia della sig.ra X con regolare contratto di affitto scaduto il 20/3/2024;
piano sottotetto in uso alle esecutate, sig. X e affittuario p.secondo;
accessori esterni non autorizzati in suo alle esecutate ed al genitore X.
(*nota : nel verbale di accesso al bene p.la 947 e 311 della procedura esecutiva 80/2022 è segnalato che il piano primo potrebbe essere in uso locativo a terzi non dichiarati al custode giudiziario dalla sig.ra X – in atti fascicolo Rge 80/2022)

QUESITO 2

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

LOTTO 01

Immobile locale S1 a destinazione magazzino ma utilizzabile anche come autorimessa con accesso carrabile condominiale esterno da SP 10. Il locale è descritto al NCEU del comune di Campofilone al F.6 p.la 4 sub 21 e fa parte di un complesso misto residenziale e commerciale pluripiano, realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Le murature perimetrali sono in c.a tinteggiate internamente. Il locale è di forma regolare e presenta sporti interni dovuti a pilastri. Il solaio di copertura è di tipo predal. La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo con finitura al quarzo. Il locale ha luce ed areazione diretta sul fronte sud. È presente un impianto elettrico di illuminazione ma non sono state fornite indicazioni circa il collegamento a quale contatore sia allacciato se autonomo o condiviso con il sub 55 e 56 (ex sub 49). L'ingresso è dotato di serranda metallica basculante con luce passaggio di circa 3mt. L'immobile confina a nord con area di manovra interna condominiale a sud senza affaccio prospiciente area condominiale ed altre proprietà, a ovest ed est con altre proprietà.

L'immobile risulta libero nelle disponibilità delle esecutate. Attualmente l'immobile è utilizzato come deposito dalla sig. X

L'altezza utile interna è di circa **290cm** la SEL è di circa **40,39mq**, mentre la SIN è di circa **37,01mq**.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. In merito alla Conformità edilizia si rinvia alle note quesito 3 e 4.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 02

Immobile commerciale al piano rialzato con accesso da porticato condominiale , prospiciente il fronte strada SP10 via Borgo San Patrizio. Il locale e' descritto al NCEU del comune di Campofilone al F.6 p.la 4 sub 50 e fa parte di un complesso misto residenziale e commerciale pluripiano, realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Le murature perimetrali sono con finitura esterna ad intonaco tinteggiato. Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con distribuzione interna delle compartimentazioni realizzate in gesso rivestito a formare angoli di lavoro settoriali.

Il Wc è dotato di lavello e tazza con finestra per areazione e luce diretta senza affaccio con apertura a vasistas. L'immobile è dotato di ampia vetrina con telaio in alluminio di buona fattura e vetro camera, fronteggiante il porticato condominiale sul fronte nord, facilmente visibile dalla strada urbana SP10. La zona è dotata di servizi e parcheggi pubblici .

Sul fronte sud è presente un balcone in aggetto di circa **12 mq** con affaccio panoramico sulla valle sottostante verso la contr.

Marina. Il locale è dotato di impianto di condizionamento aria calda e fredda , l'impianto termico è a gas metano con caldaia standard e termoconvettore , la caldaia a gas è utilizzata anche per la produzione di acqua calda, gli impianti elettrici ed idrici sono di tipo autonomo con contatori elettrici nel piano sotto-strada e contatore gas sull'area di manovra e parcheggio lato ovest .

Internamente le pareti di confinamento sono tinteggiate. La pavimentazione è in listoni di laminato plastico con finitura legno. Il locale presenta un contro-soffitto in gesso rivestito dove sono allocate la macchina di condizionamento e le luci per illuminazione.

L'immobile confina a nord con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10 ,ad ovest con stessa proprietà, ad est con area ingresso scala condominiale , a sud con affaccio prospiciente area condominiale altre proprietà.

L'immobile risulta utilizzato come attività di parruccheria Pignotti in virtù di un regolare contratto con scadenza 7/4/2025 (Allegato 14). Il locale è in buono stato di manutenzione e conservazione ed è utilizzabile senza particolari interventi edilizi (esclusa eventuale rimozione di opere in gesso rivestito di arredo). La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi salvo compartimentazioni interne catalogabili come arredo negozio che non modificano la rendita in atti.

Le altezze utili interne sono di circa 3,00mt ; la SEL è di circa **63,10mq** , la SIL di circa **55,42mq** e la SIN di circa **52,75mq**

In merito alla Conformità edilizia si rinvia alle note quesito 3 e 4.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 03

Immobile commerciale sito al piano rialzato con accesso da porticato condominiale prospiciente il fronte strada SP10 via Borgo San Patrizio. Il locale e' descritto al NCEU del comune di Campofilone al F.6 p.la 4 sub 55 cat C/1, e fa parte di un complesso pluripiano misto residenziale e commerciale , realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. La zona è dotata di servizi e parcheggi pubblici. L'immobile è un derivato di un frazionamento catastale autorizzato dal GE dell'ex sub 49 in quanto di fatto lo stesso risultava compartimentato in due unità. L'immobile confina a nord ed ovest con porticato condominiale di uso pubblico prospiciente viabilità urbana Sp10 via Borgo San Patrizio, ad est e sud con stessa proprietà. Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con compartimentazioni interne realizzate con struttura a secco in gesso rivestito mentre quelle di confinamento ad est e nord sono in muratura di laterizio intonacato e tinteggiato. L'immobile risulta utilizzato come studio professionale composto da un piccolo ingresso, un piccolo vano (senza areazione), un piccolo locale utilizzato come angolo studio ed un Wc. Dal locale uso studio si accede direttamente al wc che è privo di illuminazione ed areazione diretta. Il Wc è dotato di lavello e tazza. L'immobile è dotato di ampia vetrina con telaio in alluminio di buona fattura e vetro camera . La vetrina si affaccia sul fronte interno del porticato condominiale di suo pubblico facilmente visibile dalla strada urbana SP10 via Borgo San Patrizio. L'areazione naturale per l'intero immobile è garantita esclusivamente dalla porta di accesso situata nella vetrina fronte portico .Il locale è privo d'impianto di riscaldamento , il contatore di allaccio elettrico è posto nel piano S1 mentre il contatore impianto idrico dovrebbe essere ubicato nell'area condominiale a parcheggio sul lato ovest . I contatori luce ed acqua sono condivisi con il sub 56 (ex porzione sub 49). La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura .La pavimentazione esterna è in piastrelle di monocottura. L'immobile è in buono stato di manutenzione ed è utilizzabile senza particolari interventi edilizi escluso l'aggiornamento degli impianti termici elettrici ed idrici ed eventuali interventi di manutenzione delle pareti di separazione unità immobiliare che dovranno essere adeguate alla normativa acustica e termica. L'immobile necessita di sanatoria edilizia per l'intervento non autorizzato di frazionamento . L'immobile risulta libero ed utilizzato come ex studio professionale dalla d.ssa X(eseguita). La planimetria catastale è stata aggiornata in data 8/9/2025 (pratica AP0085162) autorizzata dal GE e risulta conforme allo stato dei luoghi. La SEL è di circa **25,94mq** la SIL di circa **23,35mq** e la SIN di circa **22,24mq**, l'altezza interna utile è di circa **3,05mt**; In merito alla Conformità edilizia si rinvia alle note quesito 3 e 4.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 04

Immobile commerciale sito al piano rialzato con accesso da porticato condominiale di uso pubblico prospiciente il fronte strada SP10 via Borgo San Patrizio . Il locale e' descritto al NCEU del comune di Campofilone al F.6 p.IIa 4 sub 56 cat F/3 , e fa parte di un complesso misto residenziale e commerciale pluripiano, realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Le murature perimetrali sono con finitura esterna a mattoncino a faccia a vista . La zona è dotata di servizi e parcheggi pubblici . L'immobile deriva da un frazionamento catastale autorizzato dal GE dell'ex sub 49 in quanto di fatto l'ex sub 49 risultava compartimentato in due unità. L'immobile confina a nord con porticato condominiale di uso pubblico prospiciente viabilità urbana Sp10 via Borgo San Patrizio, ad est con sub 55 (ex sub 49) stessa proprietà , ad ovest con aree condominiali a sud con affaccio su balcone in aggetto prospiciente area condominiale altre proprietà . Internamente l'immobile si presenta con lavori in corso (intervento di manutenzione straordinaria non autorizzato) con rifacimento degli impianti e delle compartimentazioni interne. Le compartimentazione murarie perimetrali sono costituite da muratura in laterizio intonacato , mentre le compartimentazioni interne sono realizzate con telai in acciaio zincato e pannellature in gesso rivestito. Nello stato dei lavori l'immobile è costituito da tre vani , disimpegno e un Wc senza areazione diretta . L' immobile è dotato di ampia vetrina con telaio in alluminio di buona fattura e vetro camera ed infissi con telaio in alluminio e vetro camera sul fronte sud ed ovest. La vetrina che si affaccia sul fronte interno del porticato condominiale di uso pubblico è facilmente visibile dalla strada urbana SP10 via Borgo San Patrizio. Sul fronte sud è presente un balcone in aggetto di circa **12,40 mq** con affaccio panoramico sulla valle sottostante verso la contr. Marina. Il locale è privo di impianti in quanto sono in corso i lavori di trasformazione interna in stato di abbandono. Il contatore di allaccio elettrico è posto nel piano S1 mentre il contatore impianto idrico dovrebbe essere ubicato nell'area condominiale a parcheggio sul lato ovest . I contatori luce ed acqua sono condivisi con il sub 55 (ex porzione sub 49) La pavimentazione interna, in piastrelle di monocottura, risulta in parte demolita a sezione (compreso il massetto di sottopavimentazione) per formazione di tracce per impianti termici, idrici ed elettrici . L'immobile necessita di sanatoria edilizia per l'intervento non autorizzato di frazionamento e verifiche legge acustica e termica ex legge 10 oltre alla verifica Dm sanità 5/7/1975. L'immobile risulta nelle disponibilità degli esecutati in particolare della dott.ssa X La SEL è di circa **66,18mq** e la SIL di circa **56,45mq** mentre la SIL è di circa **54,82mq**, le altezze utili interne sono di circa 3,06 mt; In merito alla Conformità edilizia si rinvia alle note quesito 3 e 4.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 05

Immobile di civile abitazione costituito da tre livelli fuori terra compreso il piano interrato. L'immobile e' descritto al NCEU del comune di Campofilone al F.6 p.IIa 114 **sub 2 e 4** in via c.da Marina , ed è realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento (solaio piano terra tipo predal con finitura a cemento dell'intradosso). L'immobile è dotato di ampia corte ad uso esclusivo. L'immobile confina ad est con altra proprietà a nord ed ovest stessa proprietà a sud con viabilità extraurbana di uso pubblico (tracciato realizzato internamente alla p.IIa 114).

Il piano S1 ha destinazione a deposito ed è composto da un wc con anti-wc, un ampio locale con ingresso carrabile uso deposito/autorimessa un ulteriore locale con camino, un locale uso ripostiglio ed un locale uso cantina realizzata oltre il perimetro dell'incasato dell'area di sedime del piano S1. Il piano S1 è autorizzato come piano completamente interrato , mentre presenta un fronte (nord) con quota del terreno ribassato di circa 1,8mt rispetto al piano terra e finestre completamente fuori terra e non in bocca di lupo. Le pareti di compartimentazione esterne del piano S1 sono in c.a mentre quelle interne di compartimentazione sono in laterizio non intonacato, il piano S1 è collegato tramite una scala interna direttamente al piano p.terra mentre esternamente è collegato tramite un percorso carrabile alle aree di manovra dell'ingresso al piano strada c.da Marina e tramite percorso pedonale al piano terra abitativo. Lo stato di conservazione è buono e non necessita di particolari interventi edilizi. La pavimentazione interna è in battuto di cemento grezzo. L'altezza interna del p. S1 è di circa **365cm** , la SEL di circa $(197,82+20,45)=$ **218,27mq**, la SIL di circa $(181,3+16,73)=$ **198,03mq** .

Il piano terra e primo del fabbricato sono anch'essi realizzati con struttura portante in c.a e solai in latero cemento.

Le murature perimetrali sono con finitura esterna a mattoncino in laterizio a faccia a vista ed internamente ad intonaco tintecciato in parte a colore. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio di buona fattura e vetro camera. Esternamente le finestre sono circoscritte da cornici in mattoni di laterizio faccia a vista con soglia in marmo travertino lavorato a toro nella parte esterna a vista. Non sono presenti persiane ma ogni superficie finestrata è protetta al piano terra e primo da inferiate in acciaio verniciato con lavorazione artigianale di buona fattura.

La copertura è realizzata con tegol-coppo in laterizio con diversa fiammatura e colorazione. Esternamente il fabbricato è circoscritto da una tettoia in legno parte su pilastri e parte in aggetto, molto gradevole e di buona fattura. La corte esterna è molto accogliente con alberature di alto fusto che garantiscono protezione estiva al soleggiamento.

Internamente il piano terra si compone di scala interna , di un locale cucina, un locale bagno con areazione naturale ed affaccio, una camera ed un salone, mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto di cui una con piccolo balconcino coperto (loggia) e bagno interno, un bagno condiviso ed un ampio disimpegno.

Il fabbricato (terra e primo) è arredato per un utilizzo BB, attualmente è residenza della famiglia della sig.ra X

Le finiture interne sono di pregio, le pavimentazioni del piano terra e primo sono in gres o cotto smaltato di buona fattura e molto gradevoli, i bagni sono tutti ben arredati alcuni con doccia o vasca e con rivestimenti alle pareti di diverso disegno. Le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate a disegno, il portone esterno è di tipo blindato. L'impianto termico è a radiatori in alluminio con caldaia a condensazione a gas gpl. (la cisterna di accumulo interrata sul lato nord della corte). Gli allacci idrici sono su recinzione esterna verso il fronte stradale (c.da Marina), quelli elettrici su cortile esterno. E' presente un impianto di condizionamento a pompa di calore con tre satelliti nella zona notte (uno per camera) ed uno al soggiorno del p.terra. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è abitabile senza particolari interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato di buona fattura artigianale. La planimetria catastale a seguito di variazione catastale autorizzata dal GE in data 11/07/2025 risulta conforme allo stato attuale, La corte a seguito di riconfinamento fronte strada risulta conforme allo stato dei luoghi. La SEL p.terra e primo è di circa **166,86 mq**, la SIL di circa **144,83 mq**; la Sin **121,72 mq**, le altezze utili interne sono: piano terra : **270cm** piano primo alla gronda **circa 268cm** e al colmo circa **360cm**. In merito alla Conformità edilizia si rinvia alle note quesito 3 e 4. L'immobile p.la 114 è privo di deposito al genio civile della pratica strutturale, collaudo ed eventuali condoni. La corte p.la 110 a seguito di riconfinamento autorizzato dal GE in data 11/07/2025 risulta conforme allo stato dei luoghi. E' presente allegato ad una richiesta di agibilità un relazione di conformità statica non prevista dal Dpr 380/2001 ai fini del rilascio dell'agibilità.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 06

Immobile di civile abitazione costituito da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato. L'immobile e' descritto al NCEU del comune di Campofilone al F.6 p.la 633 **sub 4-5** in via c.da Marina, ed è realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento (solaio piano terra tipo predal con finitura a cemento dell'intradosso).l'immobile confina a nord, est ed ovest con stessa proprietà, a sud con strada extraurbana con tracciato realizzato sulla p.la 633.(strada di uso pubblico) Il piano seminterrato ha pareti di compartimentazione esterne in c.a mentre quelle di interne di compartimentazione sono in laterizio intonacato, la pavimentazione è in battuto di cemento. Il piano S1 è autorizzato come piano completamente interrato, mentre di fatto risulta seminterrato se si considera il fronte nord con quota terreno ribassata di circa 2mt dal piano terra, o fuori terra se si considera anche il fronte ovest che risulta con sistemazione finale completamente fuori terra. Il piano S1 è collegato da scala interna al piano terra ed esternamente con area carrabile alle aree di manovra del piano strada c.da Marina e area di manovra carrabile verso la p.la 634 (vigneto) con raccordo pedonale al piano terra abitativo. Il piano interrato ha destinazione ad autorimessa ed è composta da un wc, un ampio locale con ingresso carrabile, un locale destinato a taverna con camino, un ampio locale uso ripostiglio ed un locale tecnico impianti. Il locale tecnico ospita i quadri dell'impianto fotovoltaico in copertura ed il serbatoio dell'impianto solare termico. Il piano seminterrato è dotato di finestre di areazione direttamente apribili su esterno (fronte nord ed ovest). Il piano S1 è in buono stato di conservazione e non necessita di particolari interventi edili. L'altezza interna allo stato grezzo è di circa **310cm**; la SEL è di circa **207,23mq** e la SIL di circa **189,99mq**. L'area di sedime del piano interrato è maggiore dell'area di sedime del piano terra. Il piano terra e primo sono anch'essi realizzati con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Le murature perimetrali sono con finitura esterna ad intonaco bianco ed internamente ad intonaco e tinteggiato. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in PVC di buona fattura e vetro camera. Esternamente sono presenti persiane in alluminio. Le finestre sul fronte esterno hanno cornici in marmo travertino con modanature di buona qualità. Le soglie delle finestre sono in marmo travertino lavorato a toro nella parte esterna a vista. La copertura è realizzata con tegol-coppo in laterizio con diversa fiammatura e colorazione. Esternamente il piano terra è circoscritto da una ampia area i pertinenza coperta in parte con balcone in aggetto (fronte sud) e restanti fronti con tettoia su pilastri binati in c.a. a sezione circolare. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura con soglia perimetrale in marmo travertino. La corte esterna è ampia ed accogliente con alberature di alto fusto che garantiscono una buona protezione estiva al soleggiamento. Il piano terra si compone di vano scala di collegamento p.S1 e p.1, un locale cucina pranzo collegato direttamente al soggiorno, un locale bagno con areazione naturale ed affaccio esterno, e una camera, mentre il piano primo si compone di due camere da letto di cui una con bagno interno ed una con vano armadio, ed un bagno condiviso oltre a un ampio disimpegno. Il piano primo è circoscritto da un ampio balcone in cassero pavimentato con piastrelle in gres o monocottura con parapetto costituito da un muretto con soglia in marmo travertino e sovrastante una piccola ringhiera in acciaio verniciato di buona fattura artigianale. L'immobile è utilizzato attualmente come residenza primaria dalla sig.ra X. Le finiture interne sono buone e di pregio, le pavimentazioni del piano terra e quelle del piano primo sono in gres di buona fattura e molto gradevoli, i bagni sono tutti ben arredati con doccia e rivestimenti alle pareti di diverso disegno e materiale. Le porte interne sono in legno laccate bianche con specchiature a basso-rilievo. Il portone esterno è di tipo blindato. L'impianto termico è di tipo raggianti a pavimento con pompa di calore elettrica gestita da un impianto fotovoltaico di circa 6kw (comunicazione verbale dell'esecutata). L'impianto di acqua calda è gestito da un solare termico con accumulo nel locale tecnico del sub 4. Gli allacci idrici sono su recinzione esterna verso il fronte stradale (c.da Marina) zona p.la 114 (stessa proprietà), quelli elettrici su cortile esterno.

E' presente un impianto di condizionamento a pompa di calore nella sola zona giorno. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è abitabile senza particolari interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato di buona fattura artigianale.

Le altezze utili interne sono di circa **270cm** per il piano terra e di circa **281cm** alla gronda e circa **345cm** al colmo per il piano primo. La SEL del piano terra e primo è di circa $(70,68+61,33)=$ **132,01mq**; la SIL di circa $(60,01+52,12)=$ **110,96mq**; la SIN di circa **95,72mq**; il balcone in cassero del p1 è di circa **88,32mq**, mentre la tettoia su pilastri del piano terra è di circa **69,27mq**. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale, ad eccezione del piano s1 che presenta piccole difformità che comunque non variano la rendita catastale.

La corte p.lla 633 a seguito di riconfinamento autorizzato dal GE in data 11/07/2025 risulta conforme allo stato dei luoghi. L'immobile è privo di agibilità ed eventuali condoni.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 07

lotto costituito da :

Terreni siti nel comune di Campofilone descritti al CT f. 6 p.lle 412, 701 ex 414, 693 ex 636, 624, 695 ex 634, 698 ex 488 ed accessori agricoli descritti al NCEU del comune di Campofilone al f. 6 p.lle 621 ad uso magazzino con corte di pertinenza. La sup. catastale dei terreni complessiva della corte p.lla 621 è di circa 22563mq. La volumetria incidente sulla suddetta superficie è già stata ampiamente assolta con l'edificazione delle p.lle 621,633 e 114.

I Terreni sono in parte utilizzati come vigneto e in parte come aree da coltivo e parte a bosco. Il fronte strada dei terreni risulta in parte recintato. Gli accessori agricoli F.6 p.lla 621 sub 1 comprendono un accessorio principale ad unico livello costituito da pannelli in cls armati prefabbricati con copertura a capanna su intelaiatura in acciaio e pannelli sandwich in alluminio o lamiera verniciata ed affiancati sul fronte sud ulteriori accessori uso ripostiglio ricovero animali ad unico livello realizzati con muratura e copertura a pannelli sandwich in alluminio o lamiera verniciata, stessa tipologia della copertura dell'accessorio principale.

Sono presenti altresì senza titolo edilizio : una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata sul fronte ovest dell'accessorio principale e varie sul fronte est, oltre a capanne realizzate con struttura varia di recupero sparse nella corte p.lla 621 e nel terreno agricolo p.lla 634. L'accessorio principale presenta due ingressi carrabili scorrevoli, uno sul fronte est ed uno sul fronte ovest ed un ingresso interno ad un locale ripostiglio nel blocco edilizio affiancato sul lato sud. Gli accessori secondari hanno ingressi sul fronte nord lato ovest e sul fronte est. L'impianto di illuminazione dell'accessorio è collegato al quadro esterno su p.lla 634. L'altezza interna dell'accessorio principale è di circa 308cm alla gronda e circa 358cm al colmo, con SEL di circa **49,97mq**. La pavimentazione interna è in battuto di cemento con finitura al quarzo. Le altezze interne degli accessori fronte sud sono di circa 256cm alla gronda e circa 306cm al colmo, la SEL è di circa **54,37mq**.

L'accessorio principale si presenta in buone condizioni per l'uso ricovero mezzi, quelli in aderenza sul fronte sud rispecchiano la vetustà e l'uso a ricovero animali da cortile.

L'immobile p.lla 621 è privo di deposito al genio civile della pratica strutturale, collaudo ed eventuali condoni.

La planimetria catastale a seguito di variazione autorizzata dal GE in data 20/8/2025 risulta conforme.

Art. 10 DPR 633/1972

(aggiornamento modificato dal DLGS 3/8/2022 n. 114 art.16)

Non sussiste l'esercizio dell'opzione iva ai sensi dell' Art. 10 DPR 633/1972 e smi in quanto allo stato attuale l'immobile non è di tipo strumentale ed inoltre sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 08

Immobile residenziale costituito da cinque livelli fuori terra compreso il piano seminterrato e due accessori su corte di pertinenza. L'immobile è descritto al NCEU del comune di Pedaso al F.5 p.lla 311 in via Belvedere.

L'immobile confina a nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà e via Belvedere (Sp 10) a sud con altra proprietà a est con fascia di rispetto autostradale A14. La p.lla 311 nello stato particellare estratto di mappa, risulta di tipo intercluso rispetto via Belvedere sul fronte ovest. Attualmente il collegamento con via Belvedere avviene sia da un percorso carrabile diretto sulla p.lla 301 (altra proprietà) sia internamente alla p.lla 947 stessa proprietà Maroni Quinto ma non facente parte di questa procedura. Il percorso carrabile interno alla p.lla 947 dovrebbe costituire una " **servitù costituita attraverso situazione di fatto**" maturata da più di 30 anni (art. 1062 cc), mentre non risultano essere presenti titoli di servitù o proprietà in merito all'accesso diretto su via Belvedere interno alla p.lla 301 ma comunque in uso alla part.lla 311 da circa 30 anni.

Nota: nello stato in cui l'immobile è attualmente diviso ed utilizzato, non è possibile un aggiornamento catastale della planimetria in atti perchè composta da porzioni non autorizzate e non autorizzabili, e soprattutto perchè le parti sono tra loro interferenti, e il frazionamento funzionale non può avvenire senza un intervento edilizio pesante.

In generale nello stato di fatto l'unità p.lla 311 risulta composta da :

1 accessorio esterno ad unico livello su corte posto lungo il confine nord verso altra proprietà, uso taverna con angolo cucina e wc , la struttura portante è in muratura con paramento a faccia a vista sul fronte sud ed intonaco rustico sui restanti fronti, copertura con solaio in legno a doppia falda e manto di copertura in coppo; la pavimentazione interna è in piastrelle di cotto levigato. E presente nel vano principale un camino d'angolo. Frontalmente sul prospetto sud è presente un pensilina in oggetto realizzata come prosecuzione delle struttura portante della copertura. L'accessorio presenta numerose lesioni strutturali murarie e deterioramento delle travi portanti in legno per mancanza/scarsa manutenzione . L'altezza utile al colmo è di circa **285cm**, mentre l'altezza utile alla gronda varia da **263cm a 230cm**; La SEL è di circa **42,22cm**. Affiancato sul fronte est a quota ribassata di circa 2 mt è presente un accessorio coperto con lamiera e travature in legno non rilevato perchè non accessibile al momento del sopralluogo e postumo all'accatastamento in atti 23/12/1993.

*Gli accessori non risultano autorizzati e sono privi di deposito genio civile, collaudo , abitabilità ed eventuali condoni e risultano edificati post CE 1/1986.

2 accessorio al piano S1 con due fronti completamente fuori terra ed un fronte in aderenza al p.S1 del fabbricato principale, con sovrastante solaio a terrazzo in latero cemento coperto a sua volta con tettoia in legno su pilastri utilizzato come cantina.

3 fabbricato residenziale su più livelli costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo (sottotetto praticabile allo stato grezzo). La struttura portante per la parte ant 1986 è in muratura con solai in latero cemento, mentre per la porzione in ampliamento autorizzata con CE 1/1986 è con intelaiatura su pilastri in c.a e solai in latero cemento. Le tamponature esterne sono con paramento a faccia a vista ed interno ad intonaco tinteggiato.

Lo stato autorizzato prevedeva tre livelli fuori terra ed una sola unità abitativa, composta da p.terra: uso locali sgombero e ricovero attrezzi; piano primo: uso camera e cucina; piano secondo: uso soffitta, collegati internamente da una scala posta sull'angolo nord ovest. Lo stato attuale, diversamente si compone di 4 livelli fuori terra (escluso p. S1 non autorizzato) in particolare : **piano terra:** abitazione con ingresso autonomo ; **piano primo:** unità abitativa collegata alla p.la 947 sub2 non facente parte della procedura; **piano secondo :** unità abitativa ad uso cucina, soggiorno, accessibile tramite la scala p.la 311 e collegata ad una porzione della p.la 947 sub 2 non facente parte della procedura interclusa al piano secondo; **piano terzo:** sottotetto abitabile allo stato grezzo con accesso sia dalla scala p.la 311 che internamente dalla p.la 947

I contatori energia elettrica sono posizionati esternamente nei pressi del vano scala p.la 947 sub 2, quelli idrici internamente all'ingresso del piano terra p.la 311 e parte sul fronte sud p.la 947 sub 2 , la caldaia del p.terra è ubicata nel loc tecnico lato nord, mentre quella del p. secondo è ubicata al piano sottotetto.

La corte della p.la 311 è collegata senza separazione di confinamento con la corte p.la 947.

Gli ingressi carrabili e pedonali sono ubicati sul fronte nord/ovest della corte e sono realizzati in acciaio verniciato di buona fattura artigianale.

Il fabbricato p.la 311 è privo di deposito al genio civile delle opere strutturali previste dalla CE 1/86, collaudo, agibilità ed eventuali condoni. La planimetria catastale in atti dal 1993 rappresenta tutta l'unità p.la 311 ad eccezione del volume affiancato all'accessorio sul confine nord. La planimetria catastale come rappresentata in atti risulta difforme dallo stato attuale.

Descrizione dei vari livelli

(PIANO S1)

Livello di piano non autorizzato e non autorizzabile , realizzato parzialmente al di sotto del piano di fondazione del fabbricato principale, con fronte aperto sul lato est (fronte mare). La struttura portante è in c.a parte su pilastri parte su muro controterra e copertura realizzata con solaio in latero cemento non intonacato nell'intradosso. Le tamponature sul fronte est e nord sono realizzate con blocchi di cemento faccia a vista, le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. La destinazione d'uso è a cantina-officina. La porzione d'immobile confina a sud con un fabbricato anch'esso realizzato al piano S1 sulla p.la 947 (non oggetto della presente esecuzione), mentre per i restanti fronti est e nord con la corte p.la 311 ed ovest con terrapieno .

L'accessorio ha un accesso carrabile scorrevole in ferro zincato e uno pedonale posizionati entrambi sul fronte est (fronte mare) Al di sopra dell'accessorio è presente una terrazza con copertura in legno (non autorizzata) utilizzabile dall'unità abitativa del piano terra. La porzione d'immobile è privo di deposito strutturale, collaudo, agibilità ed eventuali condoni e risulta realizzato post CE 1/1986. La SEL è di circa **60,22mq** ; la SIL = SIN di circa **48,34mq**. L'altezza utile interna è circa **236cm**.

(PIANO TERRA)

Unità abitativa in uso alla sig.ra X (diritti di proprietà pari ad 1/6), composta da: ingresso diretto da esterno (fronte ovest), disimpegno interno ovest, Wc, camera e soggiorno , disimpegno fronte est di collegamento angolo cottura e terrazzo coperto con vista panoramica fronte mare. La presenza del disimpegno est prospiciente il terrazzo coperto pur essendo dotato di superfici finestrate e di una porta finestra , rende interclusi senza illuminazione o areazione diretta sia la camera che il soggiorno , le cui superfici finestrate attualmente si affacciano internamente allo stesso corridoio .

La partizione esterna del disimpegno lato est è realizzata con struttura a secco con telaio in acciaio zincato e pannellature in calcio silicato o gesso rivestito tinteggiato, mentre la porzione in ampliamento ovest che corrisponde alla zona ingresso e wc è realizzata in muratura con paramento esterno a faccia a vista.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura o gres, le porte interne sono di tipo scorrevole in legno tamburato per la camera ed il soggiorno e ad anta per il Wc, in legno ad anta con specchiature a vetro all'inglese per la porta di separazione disimpegno ovest-ingresso. Il portoncino d'ingresso esterno è in legno massello a doppia anta con specchiature opache; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno.

Il Wc si compone di tazza bidè e lavello, con doccia ricavata a pavimento con parete in vetro che ingloba anche la tazza.

L'impianto termico è a radiatori con caldaia (forse di tipo a condensazione) posta nel locale tecnico al piano terra lato nord (locale non autorizzato e non autorizzabile, parzialmente utilizzato anche come angolo cottura dell'unità abitativa) .

Tutti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas sono condivisi tra i livelli della p.la 311 e quelli della p.la 947 sub 2 non oggetto di esecuzione di proprietà del sig. X.

La **SEL** escluso vano scala e disimpegno est, compreso l'ingresso e wc lato ovest ,il locale cucina e il locale caldaia nord è di circa **69,67mq**, la **SIL** di circa **62,67mq**, la **SIN** di circa **55,27mq**, il terrazzo coperto non autorizzato è di circa **46,96mq**.

L'altezza utile interna è di circa **285cm** misurata al di sotto di un contro-solaio con struttura in legno realizzato con tavolato di legno, travetti e pilastri in legno per il contenimento di uno sfondellamento dell'intradosso del solaio in latero-cemento del primo livello.

La **SEL** dell'intero piano terra allo stato attuale compreso il vano scala e le superfici non autorizzate è circa **100,12mq** .

Il locale cucina e il locale caldaia fronte nord, insistono in un volume riportato nell'accatastamento in atti dal 23/12/1993 ma non nel progetto stato modificato allegato alla CE 1/86. Il piano terra non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986, ne alla planimetria catastale in atti dal 23/12/1993. I piano terra non ha una autorizzazione di agibilità e non è autorizzato ad uso abitativo.

(PIANO PRIMO)

Porzione di unità abitativa in uso alla sig.ra X(diritti di proprietà pari ad 1/6), si compone di tre camere un disimpegno, un bagno e due balconi in aggetto, rappresentante la zona notte dell'unità abitativa piano primo f.5 p.la 947 sub 2 non oggetto della presente procedura. La porzione abitativa p.primo p.la 311 non ha ingresso dal vano scala lato nord p.la 311 come rappresentato nella planimetria allegata alla CE 1/1986 e catastale in atti dal 23/12/1993, ma risulta intercluso con accesso esclusivamente dall'appartamento p1 della p.la 947 sub 2. Il bagno con areazione diretta di compone di tazza, bidè, lavello e doccia. Le camere hanno accesso su balconi in aggetto sia sul lato est che ovest. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura o gres, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno, le porte interne sono ad anta di tipo tamburato ed impiallicciate. Le finiture interne sono ad intonaco a civile tinteggiato. Gli impianti termici sono a radiatori, gli impianti idrici, termici ,elettrici e gas sono condivisi con la p.la 947 sub 2. l'altezza utile interna è di circa 300cm.

La **SEL** escluso il vano scala è di circa **82,88mq**, la **SIL** di circa **72,71mq** ,la **SIN** di circa **68,93mq**, i balconi in aggetto di circa **35,61mq**. Il piano primo non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986, ne alla planimetria catastale in atti dal 23/12/1993. Il piano primo non ha una autorizzazione di agibilità

(PIANO SECONDO)

Unità abitativa in uso a terzi con regolare contratto di affitto (scadenza 31/3/2024) autorizzata con CE 1/86 ad uso soffitta ma attualmente corrispondente ad abitazione uso cucina e soggiorno con doppio balcone uno sul fronte est ed uno sul fronte ovest. L'ingresso è dal vano scala p.la 311. l'unità nello stato di fatto è collegata ad una zona notte, con la quale completa la sua funzionalità abitativa, che fa parte della p.la 947 sub 2 non oggetto della presente esecuzione. La zona relativa alla p.la 947sub2 , risulta interclusa senza accesso diretto interno dalla p.la 947sub 2 ma solo esclusivamente dalla p.la 311 piano secondo. Le finiture interne sono ad intonaco a civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di monocottura, le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate (porta ingresso cucina) e in legno massello con specchiature a vetro (porta compartimentazione zona notte). Gli impianti termici sono a radiatori condivisi con l'unità p.secondo della particella 947 sub 2 con caldaia posta al piano sottotetto. Gli impianti elettrici ed idrici e gas sono condivisi con la p.la 947. L'altezza utile interna è di circa **3,00mt**. La **SEL** escluso il vano scala è di circa **83,12mq**, la **SIL** di circa **72,24mq** la **SIN** di circa **69,79mq**. I balconi in aggetto sono complessivamente di circa **16,59mq**. L'altezza utile interna è di circa **3,00mt**.

Il piano secondo **non è conforme** :

1) alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986 in quanto rappresentato come piano sottotetto avente destinazione a soffitta senza balcone nel fronte est ;

2) alla planimetria catastale in atti dal 1993 relativamente agli accessi verso la p.la 947 sub 2.

Il piano secondo non ha una autorizzazione di agibilità e non è autorizzato ad uso abitativo.

(PIANO TERZO)

Unità funzionale sottotetto allo stato grezzo con doppio accesso , uno da vano scala condominiale lato nord p.la 311 ed uno dal piano sottotetto della p.la 947 non oggetto della presente procedura , in uso a terzi ed alle eseguite. Il livello di piano non risulta autorizzato dalla CE 1/1986 che lo rappresenta come un plafone tecnico di altezza al colmo di 205cm.

La porzione di unità è composta da un ampio locale con doppia finestra a parapetto sulla parete di tamponamento est , finestre a doppia anta basse senza parapetto sul fronte nord e ampio lucernaio sulla falda di copertura ovest. E' presente un piccolo locale grezzo (con tracce d'impianto uso wc) ricavato internamente al vano scala condominiale. Le altezze interne variano da circa 35/40 cm alla gronda a circa 215cm sul lato est e circa da 252cm a 296cm al colmo. Sul lato nord fianco (ovest) del vano scala è alloggiata la caldaia di alimentazione dell'impianto termico del piano secondo. Il piano è privo di impianti, è presente una illuminazione base con portalampane a vista . La **SEL** escluso vano scala è di circa **83,12mq**, la **SIL** di circa **72,39mq**.

Il piano sottotetto non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986 in quanto rappresentato come plafone tecnico di copertura con altezza al colmo di 205cm, mentre di fatto è un volume praticabile semi-abitabile. Il piano sottotetto è conforme alla planimetria catastale in atti dal 23/12/1993 anche se presenta difformità in merito al doppio accesso .

Per quanto riguarda le altezze rappresentate sulla planimetri catastale al colmo e alla gronda non possono essere dati giudizi in quanto non facilmente decifrabili.

QUESITO 3

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

<p>LOTTI 1-2-3-4 Immobili siti in Campofilone descritti al NCEU al f. 6 p.lla 4 sub 21 , 50 e 55-56 (ex 49)</p>	<p>Immobili risultano edificati post 2/09/1967 con i seguenti titoli: CE 4 del 16/04/1984 ; CE 30 del 7/7/1995 ; CE 15 del 24/7/1996 ; a cui segue abitabilità 3629 del 6/7/1999 Per gli immobili p.lle 49 e 50 sono stati riscontrati i seguenti titoli 11-DIA del 17/2/1999 prot 765 prat. 5/1999 : frazionamento negozio via Borgo San Patrizio (rif. Immobile p.la 4 sub 50 ed ex 49) 12-DIA del 03/05/2007 prot 2244, pratica 106/2007 : realizzazione di tramezzatura in gesso rivestito nel negozio , per attività legata alla lavorazione prodotti alimentari in via B.go S.Patrizio (rif immobile f. 6 p.la 4 sub. 49)- Modifiche interne 13-CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot 6380 del 5/12/2007 negozio porzione del p.terra edificio sito in via B.go San patrizio 13 , per lavorazioni di prodotti alimentari cella frigo,depositi,servi igienici . Rif immobile comune di Campofilone f. 6 p.la 4 sub 49</p>
<p>LOTTO 5 Immobile sito in Campofilone descritto al NCEU al f. 6 p.la 114 sub 2 e 4 (ex sub 1-2-3)</p>	<p>L'immobile risulta edificato post 2/09/1967 con i seguenti titoli: 3-CE n.23 del 2/10/1997 prot 4564 prat.36/1997 : Ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso fabbricato esistente 4-CE n. 4 del 05/02/1998 prot 494 pratica edilizia 49/97: <i>Variante al progetto di ristrutturazione approvato ed autorizzato con atto 23 prot 4564 prat. 36/97 del 02/10/1997 - Ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso fabbricato in c.da Marina.(demolizione e ricostruzione)</i> 5- DIA 28/1/2002 lavori di ultimazione interni : tramezzature interne al piano terra e primo, formazione intonaci , impianti infissi etc. 6-SCIA del 20/02/2012 prot. 806 : <i>Variante per modifiche esterne alla CE 23 del 02/10/1997 con creazione di loggia. Ai sensi dell'art.13 del Rec .</i> 7-SCIA del 02/10/2012 prot 4536 prat. 25/2012/SCIA :<i>"Ristrutturazione di fabbricato esistente di civile abitazione per modifiche esterne ed interne alla CE 23 del 02/10/1997 con creazione di loggia , ai sensi dell'art. 13 del REC ". (elaborati tecnici assenti)</i> 8.1-SCIA del 23/10/2012 prot 4984 (rif immobile f.6 p.la 114): <i>"Ristrutturazione di fabbricato esistente di civile abitazione per modifiche esterne ed interne alla CE 23 del 02/10/1997 con creazione di loggia , ai sensi dell'art. 13 del REC . L'opera non costituisce aumento di superficie ne di volumi. Modifica di tramezzature al piano terra e primo con cambio dio destinazione dei locali, chiusura al piano terra di finestre e porta ingresso con relativo spostamento delle stesse"</i> 8.2 Richiesta rilascio di Agibilità immobile f.6 p.la 114 prot. 10/6/2004 con allegate planimetrie progetto e catastali, Certificato idoneità Statica del 17/05/2004 rif . immobile f.6 p.la 114 e cert. impianti -- DIA del 27/3/2000 realizzazione di muro di contenimento a secco con blocchi di cls perimetro corte versante nord; Non risultano depositate agli archivi del genio civile nessuna pratica strutturale o collaudo dei manufatti.</p>
<p>LOTTO 6 Immobile sito in Campofilone descritti al NCEU al f. 6 p.la 633 sub 4 e 5 (ex sub 1-2-3)</p>	<p>L'immobile risulta edificato post 2/09/1967 con i seguenti titoli: 9-PdC n.4 del 25/02/2008 :Ristrutturazione con spostamento e creazione di piano interrato su fabbricato ex rurale sito in c.da Marina 10-DIA del 07/05/2010 pratica 17/2010/DIA : Variante - modifica tetto con ampliamento sulle due falde e creazione loggia aperta intorno al fabbricato modifiche interne al PdC 4 del 25/02/2008 (rif. immobile attualmente con area di sedime al F.6 p.la 633 ex 113) sostituzione tavole prot. 2286 del 7/5/2010 ; <i>Risultano depositate agli archivi del genio civile le seguenti pratiche strutturali :</i> <i>1 Pratica 128551 del 31/10/2008, prot. n. 27000 relativa "alla costruzione di un edificio di civile abitazione</i></p>

	<p>2 Pratica 128551 del 29/01/2013, prot. n. 3756 relativa "alla costruzione di un edificio di civile abitazione – 1° variante" Relazione a struttura ultimata è stata presentata in data 06/03/2014, prot. n. 7596, Collaudo statico è stato presentato in data 23/07/2014, prot. n. 22890</p>
<p>LOTTO 7 accessorio agricolo sito in Campofilone descritto al NCEU al f. 6 p.la 621 sub 1</p>	<p>L'immobile risulta edificato post 2/09/1967 con i seguenti titoli 1-CE 22 del 1/10/1997 Installazione prefabbricato per rimessa attrezzi agricoli sul terreno f.6 p.la 621 ex 113 (fabbricato uso agricolo) impegno al mantenimento della destinazione d'uso al servizio del fondo per 10 anni scadenza presunta 1/10/2007 2-CE 16 del 12/05/1998 prot. 2216, pratica. 50/97 : Variante accessorio agricolo alla CE 22 del 1/10/1997 – Ampliamento per realizzazione di manufatti agricoli aderenti all'accessorio principale Non risultano depositate agli archivi del genio civile nessuna pratica strutturale o collaudo dei manufatti</p>
<p>LOTTO 8 Immobile abitativo sito nel comune di Pedaso descritto al NCEU al f. 5 p.la 311</p>	<p>L'immobile risulta edificato con i seguenti titoli: 1-autorizzazione edilizia 27/8/1959: autorizzazione alla esecuzione di una struttura in muratura ricadente nell'attuale p.la 947 costituito da due livelli fuori terra con scala di accesso al lastrico solare 2-autorizzazione edilizia 14/02/1961: ampliamento volume uso garage sul fronte sud del fabbricato originario ricadente sulla p.la 94 . 3-autorizzazione edilizia del 18/01/1966 : ampliamento lato nord di fabbricato oggi ricadente sulla p.la 311 composto da piano terra, piano primo e piano terrazza coperta con solaio in piano in in latero cemento . 4-autorizzazione abitabilità del 25/10/1966 5- CE 1/1986 del 23/01/1986 : ampliamento volume sul fronte ovest dell'immobile oggi facente parte della p.la 311 comprendente un porticato al piano terra, di circa 30mq, un volume al piano primo (circa 30mq) uso abitativo ed un volume indicato come piano sottotetto uso soffitta ma in realtà rappresentante il piano secondo del fabbricato sempre di circa 30mq. Un volume tecnico plafone di copertura con altezza massima al colmo di 2.05mt. Non risultano depositate agli archivi del genio civile nessuna pratica strutturale o collaudo dei manufatti inerenti l'ampliamento CE 1/86.</p>

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenze in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

(1) NOTA DI CALCOLO VOLUMI REALIZZABILI E REALIZZATI IN ZONA AGRICOLA NEL COMUNE DI CAMPOFILONE SU TERRENI DI PROPRIETA' DELLE ESECUTATE.

Volume max realizzabile, appezzamento di terreno agricolo sito in Campofilone composto dalle seguenti particelle descritte al F6 p.lle 412, 414, 488, 624, 634, 636, 621, 114, 633 , di complessivi **25690 mq** , oltre a circa **3350 mq** p.lle 604 e111, non oggetto di esecuzione, per complessivi **29040mq** =
 volume massimo realizzabile = **29040 x 0,03 mc/mq** = **871,20mc**

Volumi esistenti ant intervento di ristrutturazione :

p.la 114 : $8 \times 10 \times (2,6 + 0,3) + 4 \times 2 \times 2,6 + 8 \times 10 \times (2,6 + 3,6) / 2 =$

500,08mc

p.la 633 : $8 \times 5,4 \times (2,5 + 0,3) + 2 \times 4 \times (2,4 + 2,7) / 2 \times 1,4 \times 3,7 \times 2,5 + 5,4 \times 8 \times (2,2 + 3,6) / 2 =$

346,79mc

Volumi autorizzati comprese le tolleranze art.34bis ed escluse tettoie al p.terra e volumi completamente interrati previsti da progetto p.lle 114 , 633 : p.lla 114 = 523,24 mc ; p.lla 633= 335,25 mc ; p.lla 621 = 283,99mc 1142,48mc						
Volumi realizzati esclusi tettoie al pt e volumi completamente interrati : p.lla 114 = 516,06+416,76mc ; p.lla 633 = 403,69+352,29 mc ; accessorio agric p.lla 621= 311,90 mc 2000,7 mc > 1142,48						
Volume realizzati complessivi (p.lle 114+633+621) con ripristino del piano p.interrato come da progetto della p.lla 114+633 = (516,06+403,69+311,90) 1231,65mc < 1142,48mc						
Immobili	Descrizione conformità edilizia			Collaudo	Agibilità	
LOTTO 1 Comune di Campofilone f. 6 p.lla 4 sub 21	Titolo edilizio : CE 4 del 16/04/1984 ; CE 30 del 7/7/1995 ; CE 15 del 24/7/1996 Immobile CONFORME al titolo edilizio			Si fabbriato	Si prot. 3629 del 6/7/1999	
LOTTO 2 Comune di Campofilone f. 6 p.lla 4 sub 50	Titolo edilizio : DIA del 17/2/1999 prot 765 prat. 5/1999 Immobile CONFORME al titolo edilizio			Si fabbriato	Si prot. 3629 del 6/7/1999	
LOTTE 3-4 Comune di Campofilone f. 6 p.lla 4 sub 55-56 ex 49	Titolo edilizio : DIA del 03/05/2007 prot 2244, pratica 106/2007 Immobile DIFFORME dal titolo edilizio			Si fabbriato	Si ex sub 49 prot. 6380/2007	
	vincoli	Zona B di completamento				
	differmità:	Immobili derivati da frazionamento di fatto senza titolo edilizio (ex sub 49- Art. 3 c.1 lett b Dpr 380/2001), con modifiche delle partizioni interne (opere di manutenzione straordinaria impianti partizioni interne etc. art 3 c1 lett b) dpr 380/2001). L'attività risulta conforme alle normative all'epoca di realizzazione e vigenti (art. 36bis c.1 dpr 380/2001)				
	sanzione:	Intervento in assenza di SCIA conforme all'art.36bis dpr 380/2001 comporta una sanzione pecuniaria di cui al c.5 lett b e non inferiore a 516€ e non maggiore di 5164€, o applicazione dell'art 37 c. 5 pari a 516€ salvo diversamente stabilito dai regolamenti comunali. Sanzione Scia agibilità 464€				
	Costi professionali	Onorario pratica edilizia per singola unità circa 1500€ oltre oneri di legge				
Ai fini della valutazione delle aliquote di cui all'art. 34Bis c.1bis dpr 380/2001 si sono considerate tutte le superfici assentite facenti parte del progetto originario escludendo frazionamenti successivi (c.1 ter) ma comprendendo anche eventuali tettoie e balconi quali superfici accessorie (SNR)						
LOTTO 5 Comune di Campofilone f. 6 p.lla 114 sub 2-4	Titoli edilizi: CE n.23/1997 ; CE n. 4/1998 ; SCIA del 28/01/2002; SCIA del 20/02/2012 prot. 806; SCIA del 02/10/2012 prot 4536; SCIA del 23/10/2012 prot 4984; Richiesta rilascio di Agibilità immobile f.6 p.la 114 prot. 2083 del 10/6/2004 ; Certificato idoneita' Statica del 17/05/2004			Deposito genio civile	Collaudo	Agibilità non rilasciata
	vincoli	Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA; Zona agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; porzione corte ricadente internamente alla Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA		NO	NO	ASSENTE Richiesta agibilità del 10/06/2004
	Verifica superficie assentite art.34 bis T.U.	SU* stato autorizzato = 179,56+76,83+69,56= 325,42 mq *Per la verifica della tolleranza stato realizzato per facilità di calcolo è stata presa in considerazione la SIL (sup. interna lorda) che si differenzia di poco dalla SU.		c.1 bis lett b) SU comp.tra 300 e 500mq = 3%		
	Piano s1:	SU* autorizzata 179,55 x + 3% =		184,93 mq		Non conforme
		SU* realizzata 181,30+16,73 mq = 198,03		198,03mq > 184,01mq		
		VOL PIANO S1 AUTORIZZATO interrato non imputabile ai fini del calcolo volumetrico 196x (3,50+0,30)= 744,80+3%		767,14mq		
		VOL PIANO S1 REALIZZATO non imputabile ai fini del calcolo volumetrico se completamente interrato 197,82 x (3,65+0,30)+20,45 x2,55=833,53		833,53mc < 686,39mc		Non Conforme
		VOL REALIZZATO seminterrato imputabile ai fini del calcolo Volumi Realizzati 833,53mc : 2=		+ 416,76mc		Non conforme
	P. terra/primo	SU* autorizzata pt 76,36+ p1 69,56= 145,92 x +3%=		150,29mq		Conforme
		SU* realizzata al netto del maggiore spessore per isolamento termico pt 75,83 + p1 69,00 =		144,83mq < 150,29mq		
Altezza utile interna p1 alla gronda autorizzata 2,50mt +3%		2,575mt		Non conforme		
Altezza utile interna p1 alla gronda realizzata		2,68mt > 2,575mt				

		VOL autorizzato $88 \times 3 + 80 \times (2,5+3,6)/2=508,00 \times +3\%$	523,24mq	conforme	
		VOL**realizzato $87,46 \times 3,05 + 79,40 \times (2,68+3,6)/2=$ perimetro esterno calcolato per muratura sp.30	516,06mq < 523,24		
Porticato		SU autorizzata $36,80 \times +3\% =$	37,90mq	Non conforme	
		SU realizzata	46,23mq > 37,90 mq		
Loggia p1		SU autorizzata $10,60 \times +3\% =$	10,92mq	Conforme	
		SU realizzata	9,85mq < 10,92mq		
difformità:	<p>Immobile : casa singola composta da tre livelli fuori terra compreso il piano interrato , con tettoia e pensiline al p.terra e loggia al p.1. L'immobile risulta in generale conforme ad eccezione del piano interrato e tettoie del piano terra eccedenti le tolleranze di legge (superfici SNR) in superfici e volumi .</p> <p>Le tettoie del piano terra ricadono parzialmente in area vincolo di rispetto fluviale (porzione angolo nord, nord-est), Gli elaborati planimetrici allegati alla SCIA del 23/10/2012 (ultimo titolo estratto) risultano parzialmente difformi dallo stato attuale in particolare :</p> <p>Le superfici e volumetrie del piano interrato risultano difformi (maggiori) allo stato autorizzato e con fronte nord parzialmente interrato; Le altezze interne alla gronda del p1 risultano difformi (maggiori) dello stato autorizzato</p> <p>La superficie della tettoia su pilastri del piano terra risulta difforme (maggior) dello stato autorizzato.</p> <p>Il piano interrato e la tettoia del p.terra non risultano verificati all'art.36bis c.1 dpr 380/2001 in quanto non sono possibili ulteriori volumi oltre quelli assentiti (saturazione volume edilizio per gli immobili p.la 114-633-621 ai sensi della legge 13/90)</p> <p>Le planimetrie catastali allegata alla richiesta di agibilità del 10/06/2004 risultano al p.terra e interrato difformi dallo stato attuale (p.terra con variazione di rendita, p.interrato senza variazione di rendita).</p> <p>Dalla documentazione estratta dagli archivi comunali non risultano titoli edilizi relativi agli accessi carrabili e pedonali fronteggiante la viabilità di uso pubblico sul fronte sud</p> <p>Non risulta alcun deposito del progetto strutturale agli archivi del genio civile;</p> <p>La richiesta di agibilità non risulta valida in quanto riporta in allegato un certificato di conformità statica e non un collaudo art. 24 c.5 lett b.dpr 380/2001 e gli interventi edilizi non sono catalogabili nelle attività previste dall'art.67 c.8bis del Dpr citato.</p>				
sanzioni:	<p>Gli interventi edilizi eseguiti in difformità dai titoli assentiti non possono essere verificati alla doppia conformità prevista dall'art. 36bis (edilizia all'epoca di realizzazione e urbanistica ed edilizia vigente).</p> <p>Nello specifico caso del piano S1 deve essere rimossa una superficie di circa 14,02mq, ed interrato completamente il fronte nord del piano S1, mentre al pt.terra deve essere rimossa una sup. di circa 8,33mq di tettoia .</p> <p>In alternativa alla demolizione è possibile qualora verificata la condizione di cui all'art.34 c.2 la richiesta di fiscalizzare degli abusi con sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito dalla legge 27/7/1978 n 392 per la parte dell'opera realizzata in difformità dal PdC limitatamente alla maggiore superficie del piano S1 e della tettoia al piano terra.</p> <p>Il valore presunto della eventuale fiscalizzazione, salvo errori di valutazione, è pari a circa 18.388,12€ (allegato. 9) .</p> <p>Per gli accessi carrabili e pedonali fronte strada di uso pubblico realizzati in assenza di titolo , per le difformità prospettiche etc la sanzione applicabile potrebbe essere riferita l'art. 36Bis c.5 lett b) Dpr 380/2001, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 1032€ e non superiore a 10328€ ovvero non inferiore a 516€ e non superiore a 5164€ nel caso sia conforme alla doppia verifica urbanistica ed edilizia all'epoca dell'abuso e al momento della presentazione della domanda</p> <p>L'Assenza di Agibilità prevede una sanzione amministrativa da 77€ a di circa 464€</p> <p>Il calcolo costo di produzione , sanzione Scia recinzione, etc. devono essere sempre eseguiti e verificati a cura degli uffici tecnici comunali competenti, quanto sopra dichiarato ha solo ed esclusivamente valore presunto indicativo.</p> <p>Tutte le attività di sanatoria e fiscalizzazione sono subordinate a verifica strutturale tramite nomina di un verificatore e collaudo finale .</p>				
Costi professionali	L'Onorario pratica edilizia di fiscalizzazione e scia in sanatoria accessi carrabili ed agibilità, è stimabile in circa 9500€ esclusi oneri di legge, a cui si dovranno aggiungere gli oneri per la eventuale verifica statica/sismica dell'immobile in assenza di deposito al genio civile, che potrebbe avere un costo complessivo del collaudo finale pari a circa 15.000€ compresi oneri per prove sui materiali, assistenza ai sondaggi etc, ed esclusi oneri di legge.				
Costi presunti di reinterro fronte nord	8020,89€ circa compresi oneri fiscali (allegato 16)				
LOTTO 6 Comune di Campofilone f. 6 p.la 633 sub 4-5	Titoli edilizi: PdC n.4 del 25/02/2008 ; DIA del 07/05/2010 pratica 17/2010/DIA pratica sostituzione tavole prot. 2286 del 7/5/2010 .		Deposito genio civile	Collaudo	Agibilità
	vincoli	Porzione corte e fabbricato ricadente in Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA ; Zona agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA	SI origine + variante ampliamento senza rilascio di titolo edilizio	ok	ASSENTE
	art.34 bis T.U.	SU* di progetto = $153,73+52,34+38,0=$ 244,07 mq *Per la verifica della tolleranza per facilità di calcolo è stata presa in considerazione la SIL (sup. interna lorda) che si differenzia di poco dalla SU.	c.1bis lett. c) SU comp.tra 100 e 300mq = 4%		
	Piano S1	SU* di progetto $153,73 \text{mq} \times +4\%$	159,87mq		Non conforme
		SU* realizzata 189,99	189,99 > 159,87mq		
	VOL PIANO S1 AUTORIZZATO interrato non imputabile ai fini del calcolo volumetrico $168,97 \times (2,60+0,30)=$ $490,01 \times +4\%$	509,61mc		Non conforme	

		VOL PIANO S1 REALIZZATO non imputabile ai fini del calcolo volumetrico se completamente interrato $207,23 \times (3,1+0,3) = 704,58\text{mc}$	704,58mc > 509,61mc	
		VOL REALIZZATO seminterrato imputabile ai fini del calcolo Volumi Realizzati $704,58:2=$	+352,29mc	
Piano terra/primo		SU* di progetto $52,34 + 38,00^A = 90,34\text{mq} \times +4\%$ ^compresa proiezione scala dal pt al p1 x sp murature =30cm	93,95mq	Non conforme
		SU* realizzata $58,84 + 52,12^A =$ ^compresa proiezione scala dal pt al p1 x sp murature =30cm	110,96 > 93,95mq	
		Altezza utile interna p1 gronda/colmo autorizzata $2,70 / 3,20\text{mt} +4\%$	2,80 / 3,32mt	Altezza utile al colmo non conforme
		Altezza utile interna gronda/colmo realizzata	2,80 / 3,45mt	
		VOL autorizzato $62,30 \times (2,7+0,3) + 45,92 \times (2,7+3,2)/2 = 322,36\text{mc} +4\%$	335,25mc	Non conforme
		VOL* realizzato $70,68 \times (2,70+0,3) + 61,33 \times (2,80+3,45)/2 =$ *perimetro esterno calcolato per muratura sp.30	403,69 > 335,25mc	
H MAX fronte		Autorizzata $6,40 \times +4\%$	6,65mt	Non conforme
		Realizzata per modifica ex p.interrato	9,80mt > 6,65mt / 7,50mt	
VOL.fabbricato		VOL autorizzato di progetto (/ calcolo da elaborato aut.)	335.25 mc circa	Non conforme
		VOL realizzato con piano S1 seminterrato $704,58 : 2 + 403,69 =$	755,98mc	
Balcone in cassero p1		SU autorizzata $15,58 \times 4\% =$	16,20	Non conforme
		SU realizzata	88,32mq > 16,20mq	
Aree esterne coperte		<i>aree esterne coperte con aggetto fronte sud</i>	33,79mq	
Tettoia con pil. p.terra		SU di progetto $80,26 \times +4\% =$	83,47mq	Conforme in superficie difforme dallo stato di progetto
		SU realizzata	69,27mq < 83,47mq	
difformità		<p>Piano autorizzato interrato (S1) con altezza di progetto di 260cm risulta realizzato con altezza utile interna allo stato grezzo pari a circa di circa 310cm e con un fronte ovest quasi completamente fuori terra e ed il fronte nord con quota terreno dal p.terra di circa - 200cm . Tale condizione pone il piano S1 come fuori terra con modifica dell'altezza massima di progetto e quella consentita in zona agricola. (H 640cm stato autorizzato , H 980cm stato realizzato , H max 750cm zona agricola)</p> <p>Le superfici e volumi del piano seminterrato , risultano inoltre difforni (maggiori) dallo stato autorizzato ; L'altezza utile interna realizzata del piano seminterrato risulta difforme (maggiore) di quella autorizzata ; Le superfici e volumi del piano terra e primo realizzato risultano difforni (maggiori) dallo stato autorizzato; L'altezza utile interna al colmo del p1 risulta difforme (maggiore) dello stato autorizzato ; Il Volume complessivo realizzato con piano S1 fuori terra è difforme (maggiore) , del volume complessivo autorizzato con piano S1 completamente interrato . La superficie del balcone perimetrale al p1 in cassero risulta difforme (maggiore) dello stato autorizzato; Dalla documentazione estratta dagli archivi comunali non risultano titoli edilizi relativi agli accessi carrabili e pedonali fronteggiante la viabilità di uso pubblico sul fronte sud. L'immobile è privo di agibilità</p>		
sanzione:		<p>Gli interventi edilizi eseguiti in difformità dai titoli assentiti non possono essere verificati alla doppia conformità prevista dall'art. 36bis (edilizia all'epoca di realizzazione ed urbanistica ed edilizia vigente) in quanto la volumetria realizzata contrasta con la volumetria massima realizzabile sul terreno agricolo nel comune di Campofilone appartenete alla stessa proprietà. (nota 1)</p> <p>Nello specifico caso per ripristinare l'altezza massima di progetto ed i volumi interrati di progetto è necessario procedere al ripristino del piano S1 attualmente fuori terra, in piano completamente interrato, come previsto dal progetto e procedere alla demolizione di circa 30,12mq, mentre per la porzione piano terra/primo è necessaria una demolizione di circa 17,01mq di SU* (SIL) . In alternativa alla demolizione porzione piano S1 e p.terra/primo qualora verificata la condizione di cui all'art.34 c.2 è possibile una richiesta di fiscalizzazione degli abusi con sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito dalla legge 27/7/1978 n 392 per la parte dell'opera realizzata in difformità dal PdC. Il valore presunto della fiscalizzazione salvo errori di valutazione , è pari salvo errori di trascrizione e/o valutazione a circa 107.958,20 € (Allegato.9.)</p> <p>Per gli accessi carrabili e pedonali fronte strada di uso pubblico, le modifiche prospettiche, la realizzazione di balconi in cassero o in cassero in aggetto, etc la sanzione applicabile potrebbe essere riferita l'art. 36Bis c.5 lett b pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 1032€ e non superiore a 10328€ ovvero non inferiore a 516€ e non superiore a 5164€ nel caso sia conforme alla doppia verifica urbanistica ed edilizia all'epoca dell'abuso e al momento della presentazione della domanda</p> <p>L'Assenza di Agibilità prevede una sanzione amministrativa da 77€ a di circa 464€</p> <p>Il calcolo costo di produzione , sanzione Scia recinzione, etc. devono essere sempre eseguiti e verificati a cura degli uffici tecnici comunali competenti, quanto sopra dichiarato rappresenta esclusivamente un valore presunto .</p> <p>Tutte le attività di sanatoria e fiscalizzazione sono subordinate a verifica strutturale.</p>		
Costi professionali		L'Onorario pratica edilizia di fiscalizzazione e SCIA in sanatoria accessi carrabili e modifiche prospettiche + SCIA agibilità, è stimabile in circa 9500€ esclusi oneri di legge.		

	Costi presunti di reinterro fronte nord ed opere complementari	41.518,73€ circa Reinterro e opere edilizie di raccordo piano S1			
Porzione LOTTO 7 Comune di Campofilone f. 6 p.IIa 621 sub 1	titolo edilizio: CE 23/1997 richiesta per accessorio temporaneo – variante nuovi accessori CE 16/1998		Deposito genio civile	Collaudo	Agibilità
	vincoli	Immobile ricadente interamente in zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA e zona agricole di interesse paesaggistico art.26 NTA;	assente	assente	assente
	art.34 bis T.U.	SU progetto = 47,04+7,23+9,98+9,44+11,96= 84,85mq	c.1 bis Lett d) con SU < a 100mq = 5%		
		SU autorizzata 84,85 + 5%=	89,09mq		
		SU realizzata 46,89+8,22+11,11+10,10+12,64=	88,96mq < 89,09 mq		
		VOL autorizzato: accessorio principale 50x (2,5+3,5)/2 + accessori ampliamento (45,46x2,65 Hmed.) = 270,46mc + 5% =	283,99 mc		
		VOL realizzato accessorio principale 49,74x (2,96+3,46)/2 + accessori ampliamento (49,78x 2,80 Hmed.) =	299,04mc < 283,99mc		
	difformità	L'immobile principale in struttura prefabbricata presenta lievi difformità di altezza utile interna dovuta alla diversa misurazione delle normative all'epoca della realizzazione ed attuali (sotto pannello alla gronda=308cm contro 250cm aut. ; altezza al colmo = 358cm contro 350cm aut.) Gli accessori edificati in ampliamento sul fronte sud presentano difformità in volume ed area di sedime, è presente sul fronte ovest una Tettoia non autorizzata. Sono presenti inoltre alcuni accessori eseguiti sempre in assenza di titolo edilizio sparsi nell'area agricola realizzati con materiale di recupero ed in precarie condizioni statiche.			
verifica	Per quanto riguarda i volumi (baracche) presenti sulla corte p.IIa 621 realizzati in assenza di titolo ed in precarie condizioni statiche non possono essere sanabili e dovranno essere oggetto di demolizione . Gli immobili realizzati in difformità al titolo edilizio in zona agricola con vincolo di rispetto fluviale , risultano in variazione essenziale volume eccedenti le tolleranze di cui all'art. 34Bis c.1 lett.d le difformità al titolo edilizio in conseguenza al vincolo rispetto fluviale risultano non conformi alla normativa vigente e non possono essere sanabili, possono però richiedere se verificata la condizione di cui all'art. 34 c.2 Dpr 380/2001 richiedere la fiscalizzazione.				
sanzioni	La verifica all'art. 34 c. 2 deve essere preceduta da verifica strutturale del fabbricato accessorio principale realizzato con struttura prefabbricata in c.a e acciaio e muratura per gli accessori complementari. la sanzione prevista per eventuale fiscalizzazione e pari al triplo del valore venale calcolato dall'agenzia del territorio della parte d'opera eseguita in difformità pari a circa +15,05mc , oltre a maggiori oneri eventualmente previsti dal regolamento comunale e dalla normative di legge vigenti. Il valore presunto della fiscalizzazione salvo errori di valutazione , potrebbe essere pari a circa 3000,00€ , comunque da verificare a cura dell'agenzia delle entrate. Per le modifiche prospettiche, si può fare riferimento all'art. 36Bis dpr 380/2001 con sanzioni da 516€ a 5164€ (c.5 lett. b) Tutte le attività di sanatoria e fiscalizzazione sono subordinate a verifica strutturale.				
Costi professionali	Per la pratica edilizia in sanatoria e fiscalizzazione si può ipotizzare un onorario di circa 1500,00€ oltre oneri di legge ; a cui si dovranno aggiungere circa: 5500,00€ oltre oneri di legge per onorario eventuale verificatore, relazione geologica, prove sui materiali, assistenza verifica statica etc.				
Costi di demolizione baracche su terreni agricoli	6989,38€ inclusi oneri fiscali (allegato 16)				

LOTTO 8 comune di Pedaso f. 5 p.IIa 311	Ultimo titolo edilizio asseverato CE 1/1986 del 23/01/1986		Deposito genio civile	collaudo	agibilità
	Zona urbanistica e Vincoli	Immobile realizzato in area soggetta a vincoli : ZONA E2 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA (PER LA PRESENZA GIA' INDIVIDUATA DI FORTI CARATTERI PAESISTICI) (ART.30.2 NTA) Rispetto_Stradale DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO STRADALE (ART.33 NTA Ambiti_Definitivi_Tutela PERIMETRAZIONE AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA Emergenze EMERGENZE GEOLOGICHE, GEOMORFOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE (ART.28 NTA del PPAR) - AREE IN CUI GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SONO SUBORDINATI AD ACCURATA VERIFICA DI FATTIBILITA' GEOTECNICA Litorali Marini LITORALI MARINI (ART.32 NTA del PPAR) - VERSANTE COSTIERO Dal limite superiore della pianura costiera alla linea del crinale costiero - AMBITO DEFINITIVO DI TUTELA INTEGRALE Aree_Floristiche AREE FLORISTICHE (ART.33 PPAR) - AMBITO DEFINITIVO DI TUTELA (INTEGRALE) COLLINA LA CUPA Vincolo_Idrogeologico DELIMITAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D.L. 3267/1923	assente	assente	assente

art.34 bis T.U.	<p>la verifica delle tolleranze previste dall'art 34 bis viene eseguita esclusivamente sull'immobile rappresentato alla CE 1/86 escludendo tutti maggiori volumi e superfi non rientranti nell'area di sedime originaria del fabbricato f. 5 p.la 311.</p> <p>Si escludono pertanto il volume accessorio realizzato sul confine nord, il volume accessorio uso cantina, la tettoia su pilastri esterna realizzata in parte prevalente sul solaio di copertura del locale cantina (fronte est), il volume loc tecnico p.terra (fronte nord) e il volume uso disimpegno realizzato al p.terra fronte est, che non possono essere oggetto di sanatoria in quanto realizzati postumi alla CE 1/86 attualmente soggetta principalmente a vincolo di rispetto litorali marini e rispetto stradale che non prevedono nuovi insediamenti.</p> <p>*Per la verifica della tolleranza per facilità di calcolo è stata presa in considerazione la SIL (sup. interna lorda) che si discosta di poco dalla SU.</p>	
	SU* p.terra autorizzata 55,35 + p.1 83,04 +p2 83,04 = 221,43 mq escluso plafone sottotetto	c.1 bis Lett.c) SU tra 100 e 300mq = 4%
	SU* autorizzata 221,43 x +4%	230,28 mq
	SU* realizzata esclusa piano S1 e accessori esterni su corte p.terra 75,04+p.1 86,80+p2 86,80 + soffitta sott 86,80 =	335,44mq > 230,28mq non conforme
	Porticato est p.terra autorizzato 25,17 x + 4%	26,17mq
	Porticato p.terra realizzato al netto ampliamento abitativo p.terra	17,01mq < 26,17mq non conforme
	BALCONI autorizzati 8,40+ 6=	14,40mq
	Balconi realizzati 29,85+5,76+8,78+10,88=	55,27mq > 14,40mq Non conforme
	VOL autorizzato 64,25x(2,95+0,3)+93,21x (3,00+0,3)+93,21x(2,80+0,3)=805,35 x + 4%=	837,57mc
	VOL realizzato 85,97(2,95+0,3)+99,73x(3,00+0,3)+99,73x(2,80+0,30)= 917,67mc sottotetto al netto pavimentazione 10cm 61,71x(2,85+0,3)/2+15,23x(2,0+0,3)/2+ 19,77x(2,10+2,86)/2=163,73mc	1081,40mc > 837,57mc Non conforme
Altezza max	Stato autorizzato 11,67mt x4% = 12,13nt ; stato realizzato 12,62mt	Non conforme
difformità	<p>Gli interventi edilizi eseguiti in difformità o in assenza dai titoli assentiti che prevedono aumenti di superficie e volumi, escluso il cambio di destinazione p.terra e secondo, non possono essere verificati alla doppia conformità prevista dall'art. 36bis (edilizia all'epoca di realizzazione ed urbanistica ed edilizia vigente) in quanto la volumetria realizzata in assenza di titolo o in difformità contrasta con la volumetria massima realizzabile .</p> <p>L'immobile presenta importanti volumi riportati nella planimetria catastale in atti dal 1993, allo stato attuale non autorizzati e in parte non autorizzabili , in particolare:</p> <p>1-volume ad unico livello realizzato sul confine nord della corte ad uso ripostiglio ma attrezzata a taverna con cucina e bagno, in precarie condizioni statiche comprendente accessorio affiancato sul lato est a quota di circa -2mt. realizzato con struttura in legno e copertura e tamponatura in lamiera di onduline;</p> <p>2-volume parzialmente interrato realizzato sul fronte est prospiciente l'autostrada A14 con il fronte est completamente fuori terra ad uso cantina ma utilizzato come magazzino officina ;</p> <p>3- volume tettoia su pilastri realizzata al piano terra al di sopra del solaio di copertura del volume parzialmente interrato uso cantina deposito e parzialmente su corte lato nord ;</p> <p>4- volume realizzato in ampliamento sul fronte est dell'unità funzionale del piano terra ad uso disimpegno</p> <p>5-volume realizzato in ampliamento sul fronte nord al p.terra uso angolo cottura e loc tecnico</p> <p>6 - volume in ampliamento del piano terra sul fronte ovest inglobando parte del porticato del piano terra autorizzato con CE 1/86 , uso wc e ingresso</p> <p>7- volume sottotetto al 3°liv fuori terra della palazzina autorizzata (escluso il piano seminterrato non autorizzato), descritto nella CE 1/86 come plafone tecnico di copertura con altezza max al colmo di 205cm , nello stato di fatto trasformato in ambiente soffitta ed utilizzabile, con doppie finestre a parapetto sul fronte est, doppie finestre sul fronte nord e ampio lucernaio nella falda di copertura lato ovest .</p> <p>8- maggiore altezza max dei fronti</p> <p>9- difformità d'uso dell'unità p.la 311 autorizzata come unica unità abitativa su tre livelli con scala interna per il collegamento verticale. In particolare mentre lo stato autorizzato CE 1/86 prevedeva :</p> <p>a) p.terra : loc. uso sgombero e loc. ricovero attrezzi;</p> <p>b) p.primo :loc. uso sogg-cucina , camere e bagno;</p> <p>c) piano secondo:; locali uso soffitta;</p> <p>d) plafone tecnico sotto falda di copertura (h colmo 205cm)</p> <p>lo stato realizzato attuale rappresenta :</p> <p>1) p.terra : unità funzionale abitativa autonoma con ingresso da esterno sul fronte ovest , composta da un loc soggiorno, camera, wc, disimpegno angolo cottura , ampio terrazzo coperto loc tecnico con accesso da esterno;</p> <p>(nota: il disimpegno realizzato in asse nord/sud sul fronte est , ostruisce di fatto l'illuminazione e l'aerazione diretta lei locali uso soggiorno e camera, inoltre il locale cucina con accesso dal disimpegno est è ricavato all'interno di un ex volume tecnico non autorizzato.</p> <p>2) p.primo: unità non autonomamente funzionale composta da tre camere un disimpegno ed un bagno accessibile solo internamente dalla p.la 947/2 (non oggetto delle presente procedura) ed ad essa collegata per l'uso degli impianti elettrici, idrici, termici ; la pozione p.la 311 al p1 nello stato di fatto non è autonomamente funzionale.</p> <p>3) p.secondo : unità funzionale con accesso da vano scala uso soggiorno ,pranzo/cucina e wc. L'unità è collegata funzionalmente ad una zona della p.la 947/2 priva di accesso diretto dalla stessa p.la 947/2 , ed utilizzata dalla p.la 311 come zona notte . La zona p. secondo p.la 947 sub 2 condivide con la p.la 311 p.secondo gli impianti idrici, termici, elettrici;</p> <p>4) piano sottotetto : ampio locale allo stato grezzo con finestre a parapetto sul fronte est e finestre basse sul fronte nord oltre ad ampio lucernaio sulla falda ovest del solaio di copertura e con altezze utili interne variabili da 40/50cm alla gronda e circa 296cm al colmo più alto .</p>	

	<p>10- accessori (Baracche realizzate nella corte della p.lla 311 in assenza di titolo) 11- recinzione accessi carrabili e pedonali realizzati senza titolo edilizio</p> <p>Il calcolo costo di produzione , sanzione Scia recinzione, etc. devono essere sempre eseguiti e verificati a cura degli uffici tecnici comunali competenti, quanto sopra dichiarato rappresenta esclusivamente un valore presunto . Tutte le attività di sanatoria e fiscalizzazione sono subordinate a verifica strutturale. Non sussistono depositi strutturali in merito agli ampliamenti previsti dalla CE 1/86 ne collaudi strutturali ad essa relativi. Allegato 13</p>
verifica	Per quanto riguarda i punti 1-2-3-4-5-6-7-10 i volumi devono ritenersi non sanabili e pertanto devono essere oggetto di demolizione. E' possibile se verificato il c.2 art.34 Dpr 380/2001 ipotizzare una fiscalizzazione per i punti 2-7
sanzioni	<p>La sanzione prevista per eventuale fiscalizzazione e pari al triplo del costo di produzione della parte d'opera eseguita in difformità oltre maggiori oneri eventualmente previsti dal regolamento comunale e dalla normative di legge vigenti. Il valore presunto della fiscalizzazione per maggiore superficie lorda abitativa compreso il volume cucina e caldaia del piano terra , il piano S1 e il piano soffitta, salvo errori di valutazione, è pari a circa € 219.295,87€ (Allegato 9.) Per quanto riguarda il Cambio di destinazione del p.terra e del piano secondo è possibile fare riferimento all'art. 36bis del T.U. L'oblazione cambio di destinazione di cui al punto 9, eseguita in zona agricola deve essere verificata ai sensi dell'art.36bis c5 lett a) o in subordine lett b) del Dpr 380/2001.</p> <p>Il calcolo costo di produzione , deve essere sempre eseguito e verificato a cura degli uffici tecnici comunali competenti, quanto sopra dichiarato rappresenta esclusivamente un valore presunto . Il calcolo dell'oblazione per il cambio di destinazione (verificata dagli uffici tecnici comunali competenti) in caso di gratuità potrebbe prevedere un sanzione pari al costo art. 16 o in caso di onerosità pari al doppio della oblazione prevista dall'art. 16 . Si ipotizza solo a titolo informativo che in caso di gratuità l'oblazione per il cambio di destinazione potrebbe essere stimato in circa 12000,00€ / 15000,00€ o in caso di onerosità in circa 24000,00€ / 30000,00€ con incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'art. 34 e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32. (l'aumento del 20% risulta escluso se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda) Per gli accessi carrabili e pedonali, modifiche prospettiche etc, la sanzione applicabile potrebbe essere riferita l'art. 36Bis c.5 lett b pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 1032€ e non superiore a 10328€ ovvero non inferiore a 516€ e non superiore a 5164€ nel caso sia conforme alla doppia verifica urbanistica ed edilizia all'epoca dell'abuso e al momento della presentazione della domanda l'Assenza di Agibilità prevede una sanzione amministrativa da 77€ a di circa 464€ Il calcolo costo di produzione , sanzione Scia recinzione , oblazione cambio di destinazione etc. devono essere sempre eseguiti e verificati a cura degli uffici tecnici comunali competenti, quanto sopra dichiarato rappresenta esclusivamente un valore presunto . Tutte le attività di sanatoria e fiscalizzazione sono subordinate a verifica strutturale.</p>
Costi professionali	Per la pratica edilizia Scia in sanatoria, Scia agibilità e richiesta di fiscalizzazione , si può ipotizzare un onorario di circa 10500,00€ oltre oneri di legge a cui si dovranno aggiungere in assenza di deposito al genio civile degli elaborati strutturali circa 15000,00€ oltre oneri di legge per onorario verificatore, relazione geologica, prove sui materiali, assistenza verifica statica e varie.
Costi di demolizione accessori su corte	per i punti 1-3-4-6-10 il costo della demolizione è stimabile complessivamente in circa 28.969,75€ circa oneri fiscali inclusi (allegato 16)

QUESITO 5

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

immobili di tipo urbano che non richiedono il rilascio del CDU ubicati nel comune di Campofilone sono:

F. 6 p.la 4 sub 21-50 e 55-56(ex 49); p.la 621; p.la 633; p.la 114 ;

immobili di tipo urbano che non richiedono il rilascio del CDU ubicati nel comune di Pedaso sono:

f. 5 p.la 311;

il CDU per immobili terreni agricoli ubicati nel comune di Campofilone è descritto nell'allegato 16

nota : essendo il CDU rilasciato in data antecedente alla variazione di riconfinamento dei lotti edificati 621-633-114,

le p.lle 488, 634, 636, 414 riportate nel Cdu debbono intendersi così modificate :

p.la **698** ex sub 488; p.la **695** ex 634; p.la **693** ex 636; p.la **701** ex 414.

QUESITO 6

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

Nell'atto del pignoramento a favore di ANGERA SECURITISATION SRL con sede in via Mario Carucci n.131 Roma (RM) notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo il 08.01.2022 rep.n.1839 e trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Fermo in data 02.02.2022 al n°588 Reg. Particolare, e n°773 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà di:

- **XX**

- **XX**
per la quota di **1/2 di piena proprietà ciascuna**
- 1) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.4 sub.49 e sub.50 (già sub.26)**, cat. C/1, via Borgo San Patrizio;
- 2) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.4 sub.21**, cat. C/2, via Borgo San Patrizio;
- 3) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.412**;
- 4) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.414**;
- 5) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni fog.n.6 part.n.621 (ente urbano, oggi al NCEU al **fog.n.6 part.n.621 e part.633 (ente urbano) sub.01,02,03 nonché part.n.634** (già part.113);
- 6) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) meglio individuato al catasto terreni fog.n.6 part.n.114 sub.01,02,03 (**ente urbano al NCEU fog.n.6 part.n.114/1 bcnc, 114/2 e 114/3**)
- 7) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) meglio individuato al catasto terreni **fog.n.6 part.n.634 e 636** (già part.n.133)
- 8) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) meglio individuato al catasto terreni **fog.n.6 part.n.624** (già part.n.134)
- 9) Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) meglio individuato al catasto terreni **fog.n.6 part.n.488** (già part.n.135)

Immobili di proprietà di:

- **X**

- **X** per la quota di **1/6 di piena proprietà ciascuna**

Immobile sito nel Comune di Pedaso (FM) meglio individuato al catasto fabbricati **fog.n.5 part.n.311** cat.A/2

A seguito dell'autorizzazione del GE all'aggiornamento catastale sono state effettuate le seguenti variazioni catastali:

- 1)- Docfa Prot.n.AP0085162 del 08.09.2025 "DIVISIONE" Comune di Campofilone via Borgo San Patrizio n.13
 - Soppressione fog.n.6 part.n.4 sub.49
 - Costituzione fog.n.6 part.n.4 sub.55 piano terra, cat. C/1, cl.2 cons.mq.22 sup.cat.mq.26, rendita catastale €391,99
 - Costituzione fog.n.6 part.n.4 sub.56 piano terra, cat.F/3
- 2)- Tipo Mappale prot.n.2025/99352 del 02.10.2025 Comune di Campofilone
 - Soppresse catasto terreni **fog.n.6 part.n.636, n.634, n.488, n.414**
 - Costituita catasto terreni **fog.n.6 part.n.693**, vigneto, cl.03, sup.mq.626
 - Costituita catasto terreni **fog.n.6 part.n.695**, semin arbor, cl.02, sup.mq.6.867
 - Costituita catasto terreni **fog.n.6 part.n.698**, semin arbor, cl.03, sup.mq.5.810
 - Costituita catasto terreni **fog.n.6 part.n.701**, semin arbor, cl.04, sup.mq.1.376
 - Variata catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.633**, ente urbano, sup.mq.1.477
 - Variata catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.114**, ente urbano, sup.mq.1.650
 - Variata catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.621**, ente urbano, sup.mq.454
- 3)- Docfa Prot.n.AP0107584 del 15.10.2025 "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" Comune di Campofilone cda Marina n.14 piano S1
 - Variazione fog.n.6 part.n.114 sub.2 cat. C/2, cl.2, cons.mq.191, sup.cat.mq.213, rendita catastale €139,10
- 4)- Docfa Prot.n.AP0107587 del 15.10.2025 "FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" Comune di Campofilone cda Marina n.14
 - Soppressione fog.n.6 part.n.114 sub.1
 - Soppressione fog.n.6 part.n.114 sub.3
 - Costituzione fog.n.6 part.n.114 sub.4 cat. A/7, cl.2, cons.7,5 vani, sup.cat. mq.205, rendita catastale €542,28, piano terra e piano primo
- 5)- Docfa Prot.n.AP0107588 del 15.10.2025 "AMPLIAMENTO" Comune di Campofilone cda Marina snc
 - Soppressione fog.n.6 part.n.621
 - Costituzione fog.n.6 part.n.621 sub.1 piano terra
- 6)- Docfa Prot.n.AP0107818 del 15.10.2025 "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE" Comune di Campofilone cda Marina n.11/A,
 - Soppressione fog.n.6 part.n.633 sub.1
 - Soppressione fog.n.6 part.n.633 sub.2
 - Soppressione fog.n.6 part.n.633 sub.3
 - Costituzione fog.n.6 part.n.633 sub.4 piano S1, cat.C/6, cl.U, cons.mq.182,sup.cat.mq.209, rendita catastale €366,58
 - Costituzione fog.n.6 part.n.633 sub.5 piano T-1, cat.A/7, cl.2, cons. 6vani,sup.cat.176, rendita catastale €433,82

Al fine di verificare la conformità catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie riferite alle seguenti uii sono conformi allo stato dei luoghi e possono essere considerate idonee.

NCEU Comune di Campofilone foglio n.6

- **part.n.4 sub.n.55** via Borgo San Patrizio n.13, piano terra cat.C/1, cl.2, cons.mq.22, sup.cat.mq.26 rendita catastale €391,99;

- **part.n.4 sub.n.56** via Borgo San Patrizio n.13, piano terra cat.F/3;
- **part.n.4 sub.n.50** via Borgo San Patrizio n.13, piano terra cat.C/1, cl.2, cons.mq.54, sup.cat.mq.61 rendita catastale €962,16;
- **part.n.4 sub.n.21** via Borgo San Patrizio n.13, piano S1 cat.C/2, cl.2, cons.mq.37, sup.cat.mq.41 rendita catastale €26,75;
- **part.n.114 sub.n.2** cda Marina n.14, piano S1, cat.C/2, cl.2, cons.mq.191, rendita catastale €138,10;
- **part.n.114 sub.n.4** cda Marina n.14, piano T-1, cat.A/7, cl.2, cons.vani 7,5, rendita catastale €542,28;
- **part.n.621 sub.n.1** cda Marina snc, piano T, cat.C/2, cl.3, cons.mq.93, rendita catastale €81,65;
- **part.n.633 sub.n.4** cda Marina n.11A, piano S1, cat.C/6, cl.U, cons.mq.182, rendita catastale €366,58;
- **part.n.633 sub.n.5** cda Marina n.11A, piano T-1, cat.A/7, cl.2, cons.vani 6, rendita catastale €433,82;

L'uiu sita nel Comune di Pedaso via Belvedere piano T-1-2 e censita al NCEU fog.n.5 part.n.311 cat.A/2, cl.03, cons.vani 11,5, rendita catastale € 712,71. (**Nota: nello stato in cui l'immobile è attualmente diviso ed utilizzato, non è possibile un aggiornamento catastale della planimetria in atti perchè composta da porzioni non autorizzate e non autorizzabili, e soprattutto perchè le parti sono tra loro interferenti e il frazionamento funzionale non può avvenire senza un intervento edilizio pesante**)

QUESITO 7

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

All'atto del pignoramento a favore di X con sede X notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo il 08.01.2022 rep.n.1839 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.02.2022 al n°588 Reg. Particolare, e n°773 Reg. Generale le esegutate:

- **X**
 - **X** erano proprietarie per la quota di **1/6 di piena proprietà** ciascuna;
- 30.11.2004 SUCCESIONE LEGITTIMA** di X, deceduta il 30.11.2004 registrata all'Ufficio del Registro il 21.01.2005 al numero di repertorio 14/290 trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Fermo il 24.06.2005 ai nn.5529/3376
- Immobili: Comune di Pedaso via Belvedere
- **Fog.n.5 part.n.311**, PT-1-2, cat. A/2, cl.3, cons. 11 vani, rendita €712,71 in forza di:
- a favore: X per la quota di 1/6 di piena proprietà
X per la quota di 1/6 di piena proprietà
X per la quota di 1/6 di piena proprietà
- contro: X per la quota di 1/2 di piena proprietà

nota: non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità

- **X**
- **X** erano proprietarie per la quota di **1/2 di piena proprietà ciascuna;**
- **COMPRAVENDITA** del 16.05.1997 notaio X rep.n.46755/3141, registrato a Fermo il 02.06.1997 n.1001 serie IV trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2783 del reg. generale e al n.2020 del reg. particolare:
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.4 sub.21**, cat. C/2, via Borgo San Patrizio n.13;

a favore:

- **X**
 - **X** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;
- contro: **X** con sede a Campofilone piva 01384260442 per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **COMPRAVENDITA** del 17.01.1997 notaio X rep.n.45701/3036, registrato a Fermo il 03.02.1997 al n.246 serie IV, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.01.1997 al n.604 del reg. generale e al n.484 del reg. particolare.
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.4 sub.26**, cat. C/1, via Borgo San Patrizio n.13 (divisione catastale prot.n.AP0325869 del 21.11.2007 costituiti **sub.49 e sub.50**)

a favore:

- **X**
 - **X** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;
- contro: **X** per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **COMPRAVENDITA** del 16.05.1997 notaio Z rep.n.46756 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2785 del reg. generale e al n.2022 del reg. particolare
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) meglio individuato al catasto terreni **fog.n.6 part.n.114** fabbricato rurale (**ente urbano al NCEU fog.n.6 part.n.114/1 bcnc, 114/2 e 114/3** costituzione catastale del 19.11.2002 pratica n.199701)
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.113** (ente urbano al NCEU **fog.n.6 part.n.621** costituzione catastale del 31.05.2012 prat.n.AP0093189)
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.113** (ente urbano al NCEU **fog.6 part.633 sub.01,02,03** costituzione catastale del 24.07.2012 pratica n.AP0126424)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.135** (poi **part.488** TM del 16.08.2002 pratica n.115203)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.134** (poi **part.624** TM del 23.05.2012 pratica n.AP115203)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.113** (poi **part.634** TM del 23.07.2012 pratica n.AP0125483)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.113** (poi **part.636** TM del 23.07.2012 pratica n.AP0125483)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.111**

a favore:

- X
 - X per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;
- contro: X per la quota di 1/1 di piena proprietà

COMPRAVENDITA del 16.05.1997 notaio X rep.n.46756 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2784 del reg. generale e al n.2021 del reg. particolare

- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.412, part.n.414,**

a favore:

- X
 - X per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;
- contro: X per la quota di 1/1 di piena proprietà

AI FINI DELLA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PEDASO DESCRITTO AL F5 PLLA 311, INTERFERENTE CON LA PART. 947 NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE, PER LE MOTIVAZIONI GIA' AMPIAMENTE DESCRITTE, LE QUOTE DI PROPRIETA' PARI COMPLESSIVAMENTE A 2/6, NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI

QUESITO 8

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

08.03.1985 – COMPRAVENDITA rogito notaio X di Porto Sant'Elpidio rep.n.45862/6039 e registrato a Fermo il 28.03.1985 Volume n.67 n.868

Immobili: Comune di Pedaso via Belvedere

-**Fog.n.5 part.n.311**, PT-1-2, cat. A/2, cl.3, cons. 11 vani, rendita €712,71

- a favore: X
X
per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno
- contro: X per la quota di 1/1 di piena proprietà

17.01.1997 - COMPRAVENDITA notaio Xe rep.n.45701/3036, registrato a Fermo il 03.02.1997 al n.246 serie IV, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 27.01.1997 al n.604 del reg. generale e al n.484 del reg. particolare.

- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.4 sub.26**, cat. C/1, via Borgo San Patrizio n.13 (divisione catastale prot.n.AP0325869 del 21.11.2007 costituiti **sub.49 e sub.50**)

a favore:

- X
 - X per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;
- contro: X per la quota di 1/1 di piena proprietà

16.05.1997 - COMPRAVENDITA notaio X rep.n.46755/3141, registrato a Fermo il 02.06.1997 n.1001 serie IV trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2783 del reg. generale e al n.2020 del reg. particolare:

-Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto fabbricati **fog.n.6 part.n.4 sub.21**, cat. C/2, via Borgo San Patrizio n.13;

a favore:

- X
 - X
- per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;

contro: X per la quota di 1/1 di piena proprietà

16.05.1997- COMPRAVENDITA notaio X rep.n.46756 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2784 del reg. generale e al n.2021 del reg. particolare

-Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.412, part.n.414,**

a favore:

- X
- X

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;

contro: X di piena proprietà

16.05.1997- COMPRAVENDITA notaio X e rep.n.46756 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2785 del reg. generale e al n.2022 del reg. particolare

- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) meglio individuato al catasto terreni **fog.n.6 part.n.114** fabbricato rurale (ente urbano al NCEU **fog.n.6 part.n.114/1 bcnc, 114/2 e 114/3** costituzione catastale del 19.11.2002 pratica n.199701)
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.113** (ente urbano al NCEU **fog.n.6 part.n.621** costituzione catastale del 31.05.2012 prat.n.AP0093189)
- Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.113** (ente urbano al NCEU **fog.6 part.633 sub.01,02,03** costituzione catastale del 24.07.2012 pratica n.AP0126424)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.135** (poi **part.488** TM del 16.08.2002 pratica n.115203)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.134** (poi **part.624** TM del 23.05.2012 pratica n.AP115203)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.113** (poi **part.634** TM del 23.07.2012 pratica n.AP0125483)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.113** (poi **part.636** TM del 23.07.2012 pratica n.AP0125483)
- Immobile sito a Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.111**

a favore:

- X
- X

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;

contro: X di piena proprietà

15.09.1997 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE notaio X rep.n.47844 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 29.09.1997 al n.5308 del reg. generale e al n.3746 del reg. particolare

Immobili: Comune di Campofilone **fog.n.6 part.n.621, part.n.633, part.n.634**

a favore: X

contro: X

X

30.11.2004 - SUCCESSIONE LEGITTIMA di X deceduta il 30.11.2004 registrata all'Ufficio del Registro il 21.01.2005 al numero di repertorio 14/290 trascritta alla Conservatoria dei RRII di Fermo il 24.06.2005 ai nn.5529/3376

Immobili: Comune di Pedaso via Belvedere

-**Fog.n.5 part.n.311**, PT-1-2, cat. A/2, cl.3, cons. 11 vani, rendita €712,71

a favore: X

X

X

contro: X

nota: non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità

COMPRAVENDITA del 16.05.1997 notaio X rep.n.46756 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 22.05.1997 al n.2784 del reg. generale e al n.2021 del reg. particolare

Immobile sito nel Comune di Campofilone (FM) catasto terreni **fog.n.6 part.n.412, part.n.414,**

a favore: X

X

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna;

contro: X per la quota di 1/1 di piena proprietà

04.03.2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep.n.238/2016 trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Fermo il 26.04.2016 al n.461 del reg.part e al n.2406 del reg.gen. Capitale di € 137.176,71 totale di € 155.000,00

Immobili Comune di Campofilone

NCT fog.n.6 part.n.140, part.n.370, part.n.531
NCEU fog.n.6 part.n.4 sub.26, sub.21
NCT fog.n.6 part.n.113, n.114, n.133, n.134, n.135, n.412, n.414
NCEU fog.n.9 part.n.365, sub.03
NCT fog.n.9 part.n.177, n.197, n.207, n.368, n.205, n.542
Immobili Comune di Pedaso
NCEU fog.n.2 part.n.446 sub.5, sub.34, sub.42, sub.31
NCEU fog.n.2 part.n.487 sub.20, sub.22
NCEU fog.n.5 part.n.311
NCEU fog.n.2 part.n.446 sub.31
NCEU fog.n.2 part.n.526 sub.01, sub.05

a favore:X

contro:

- X
- X
- X
- X

15.12.2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo rep.n.2720 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 19.01.2018 al n.54 del reg.part e al n.414 del reg.gen. Capitale di € 201.059,18 totale di € 250.000,00

Immobili Comune di Campofilone

NCEU fog.n.6 part.n.114, sub.02, sub.03
NCEU fog.n.6 part.n.4 sub.49, sub.50, sub.21
NCT fog.n.6 part.n.111, n.412, n.414, n.488, n.604, n.624, n.634, n.636
NCEU fog.n.6 part.n.633, sub.02, sub.03
NCEU fog.n.6 part.n.621
Immobili Comune di Pedaso
NCEU fog.n.5 part.n.947 sub.02, sub.03, sub.04
NCEU fog.n.5 part.n.311
NCT fog.n.5 part.n.306, n.307

a favore:

X

contro:

X

2022.01.08 – PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo repertorio n.1839 trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 02.02.2022 al n.588 del Reg. Particolare e al n.773 del Reg. Generale

Immobili: Comune di Campofilone

NCEU fog.n.6 part.n.114 sub.01, sub.02, sub.03
NCEU fog.n.6 part.n.4 sub.49, sub.50, sub.21
NCT fog.n.6 part.n.621, n.634, n.412, n.414, n.488, n.624 n.636
NCEU fog.n.6 part.n.633 sub.01, sub.02, sub.03
NCEU fog.n.6 part.n.621

a favore:

X

contro:

X

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna

Immobili: Comune di Pedaso

Fog.n.6 part.n.311

a favore:

X

contro:

X

per la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuna

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 08.01.2022 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non risultano trascritte domande giudiziali.

QUESITO 10

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

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio;
 - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- * accessi al luogo con rilievo del bene
 - * ispezione titoli edilizi ;
 - * elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - * verifiche tolleranze art.34bis dpr 380/2001;
 - * verifica e calcolo sanzioni art 34 e art 36bis Dpr 380/2001 con calcolo costo di produzione presunto;
 - * computi metrici per verifica costo di demolizione
 - * ricerca di atti di compravendita, servitù etc
 - * estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza verifica dei comparabili di zona ;
 - * redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (Vm) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (Vconf) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

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

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

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

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata " commerciale " secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona . Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998) I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una

opportunità. Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota detrativa **del 5 %**.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI CAMPOFILONE

Il comune di Campofilone è un comune nella provincia di Fermo a ridosso del mare Adriatico, ha una popolazione di circa 2000 abitanti e comprende un territorio disomogeneo dal punto di vista immobiliare. Dista circa 18 km dal capoluogo di provincia Il comune di Campofilone ha una dinamicità di mercato nel residenziale di tipo medio

Secondo i dati dell' OMI, al 2° semestre 2024 il prezzo medio di abitazioni unifamiliari con corte in zona agricola ma prossima al centro storico nel mercato libero è compreso tra 480/700€/m² per immobili di tipo normale e circa 900/1100€/m² per immobili in ottimo stato di conservazione, mentre il prezzo medio per negozi in zona capoluogo varia da circa 810/1200€/mq, i magazzini da 410/600€/mq. Secondo le indicazioni dei siti online specializzati nella vendita immobiliare, il prezzo medio per abitazioni unifamiliari nella zona agricola ma prossima al centro storico, varia da circa 950 a 1100€/mq con un valore minimo di vendita di circa 800€/mq ; per i negozi nella zona capoluogo prossimi al centro storico il costo medio di mercato varia da circa 950 a 1150€/mq con prezzo medio minimo di circa 750€/mq. I magazzini utilizzabili anche come autorimessa in zona prossima al centro storico in generale variano intorno ai 450€/mq. Sempre secondo siti di vendita online, il costo medio di mercato degli immobili residenziali indipendenti vengono stimati in circa 1250€/mq, ma negli ultimi tre anni il mercato è risultato molto ristretto.

Le indicazioni degli agenti immobiliari di zona sottolineano che il mercato immobiliare nel comune di Campofilone è molto disomogeneo e ultimamente ristretto con poche contrattazioni e soprattutto poche offerte.

Volendo dare una indicazione di costi sono stati comunicati i seguenti valori :

per villini unifamiliari il prezzo medio potrebbe rapportarsi in circa 900€/mq; per i negozi prossimi al centro storico le richieste possono variare da circa 650€/mq a circa 850€/mq; per i magazzini circa 300/400€/mq

Secondo la ricerca dei comparabili nella forbice 2019-2025 il prezzo medio di Cat C/2 varia da 130a 230€/mq circa, mentre per i negozi è stato rintracciato un solo comparabile nella zona ,con prezzo medio di circa 1118€/mq.

Negli annunci immobiliari online è presente un solo annuncio di proposta di vendita , consistente in un negozio sito in via Borgo San Patrizio di circa 80mq al prezzo unitario di circa 375€/mq

Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 2 semestre 2024

Comune di Campofilone R1: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	480/700	900/1100	L	1,9/2,7	3,8/4,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	410/600	770/940	L	1,7/2,4	3,2/3,8
Ville e villini	480/700	900/1100	L	1,9/2,7	3,8/4,5
Comune di Campofilone zona B1 : Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
NEGOZI	810/1200		L	4,1/6	
MAGAZZINI	410/600		L	1,6/2,3	
AUTORIMESSE	490/660		L	2/2,8	

COMUNE DI CAMPOFILONE

ANALISI DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO LA RICERCA DEI COMPARABILI

Comp 01	Magazzino cat C/2 , via Xxiv maggio, f. 5 p.la 75 superficie commerciale (Sel)17,60mq, consistenza (Sil) 16mq , prezzo 3700,00€ pari a circa (Sel) 210,23€/mq pari a circa (Sil) 231,25€/mq
Comp 02	Magazzino cat C/2 ,via Xxv f. 5 p.la 485 superficie commerciale (Sel) 40,7mq, consistenza (Sil) 37mq , prezzo 4425€ pari a circa (Sel) 108,72€/mq pari a circa (Sil) 119,59€/mq
Comp 03	Magazzino cat C/2 ,via Zara f. 5 p.la 204 superficie commerciale (Sel) 59,4mq, consistenza (Sil) 35 +19mq , prezzo 7029,00€ pari a circa (Sel) 118,33€/mq pari a circa (Sil)130,16€/mq
Comp 04	Negozi cat C/1 via Borgo San Patrizio f. 6 p.la 34, superficie stimata (Sel) di 67,85mq consistenza (Sil) 59mq, prezzo 66000€ pari a circa (Sel) 972,73 pari a circa (Sil) 1118,64€/mq

COMUNE DI CAMPOFILONE

ANALISI DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA ONLINE

An_ 01	Casale strada XX settembre di circa 350mq di superficie commerciale proposto in vendita al prezzo di 550.000,00€ pari a circa 1571€/mq
--------	--

An_02	Casa in via Gorizia di circa 225mq di superficie commerciale proposto in vendita al prezzo di 180.000,00€ pari a circa 800€/mq
An_03	Negozio in via Borgo San Patrizio di superficie commerciale di 80mq con bagno al piano terra proposto in vendita al prezzo di 30.000,00€ pari a circa 375€/mq

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI PEDASO

Il comune di Pedaso, è un comune nella provincia di Fermo a ridosso del mare Adriatico, ha una popolazione di circa 2842 abitanti e comprende un territorio disomogeneo dal punto di vista immobiliare tra la zona centro urbano e la zona extraurbana e dista circa 12 km dal capoluogo di provincia. Le quotazioni dei singoli appartamenti in tutta la cittadina è molto disomogenea ed è comunque compresa .

Secondo i dati dell' OMI, al 2° semestre 2024 il prezzo medio degli appartamenti A2 e per i villini in zona extraurbana nel mercato libero , è compreso tra 800/1100€/m².

Le indicazioni degli agenti immobiliari di zona sottolineano che il mercato immobiliare nel comune di Pedaso è forte crescita, i prezzi possono variare da circa 1000 a circa 1400€/mq con un valore minimo di vendita di circa 900€/mq ed un massimo di 1800€/mq ;

Per le zone centrali dall'analisi dei comparabili i prezzi per immobili cat A2 varia da 950 a 1600€/mq, mentre per le zone periferiche di nuova espansione i prezzi dei comparabili variano da 800 a 1250€/mq

Non risultano annunci immobiliari di proposte di vendita online nella zona extraurbana agricola via Belvedere.

Borsino immobiliare agenzia delle Entrate 2 semestre 2024

Comune di PEDASO zona Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	800/1100	1000/1100	L	3,3/4,7	4,1/5,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	680/940	850/1100	L	2,8/4	3,5/4,7
Ville e Villini	800/1100	1000/1300	L	3,3/4,7	4,1/5,5
Comune di PEDASO zona Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
ABITAZIONI CIVILI	1300/1900	1900/2700	L	3,3/4,7	4,1/5,5
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	1100/1600	1600/2300	L	2,8/4	3,5/4,7

COMUNE DI PEDASO

ANALISI DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO LA RICERCA DEI COMPARABILI

// Nella fascia temporale 2019-2025 non sono stati rintracciati comparabili per la zona extraurbana agricola via Belvedere e zone limitrofe

COMUNE DI PESASO

ANALISI DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO ANNUNCI DI PROPOSTE DI VENDITA ONLINE

// Nella fascia temporale 2019-2025 non sono stati rintracciati annunci di vendita per la zona extraurbana agricola via Belvedere e zone limitrofe

INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerate le caratteristiche funzionali dei beni eseguiti si propone la formazione dei seguenti LOTTI :

LOTTO 01

Magazzino sito in Campofilone al primo piano sotto-strada di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale identificato come CONDOMINIO EX OPERA PIA, in via Borgo San Patrizio (Sp 10) con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 alla sig.ra X scritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	21	C/2	2	37mq	Totale: 41 m ²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile locale S1 a destinazione magazzino ma utilizzabile anche come autorimessa con accesso carrabile condominiale esterno da SP 10. Il locale fa parte di un complesso misto residenziale e commerciale pluri-piano, realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Il locale è di forma regolare e presenta sporti interni dovuti a pilastri. Il solaio di copertura è di tipo predal, la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo con finitura al quarzo. Il locale ha luce ed areazione diretta sul fronte sud. È presente un impianto elettrico di illuminazione ma non sono state fornite indicazioni circa il collegamento a quale contatore se del sub o del sub 50, l'ingresso è dotato di serranda metallica basculante con luce passaggio di circa 3mt. L'altezza utile interna è di circa 290cm



Stato di possesso:
immobile libero e nelle disponibilità degli esecutati, allo stato attuale gestito dalla sig. X

Confini:
L'immobile confina a nord con viabilità interna di collegamento condominiale, sui restanti fronti con altre proprietà

Zona urbanistica:
B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Calcolo superfici:
SEL = circa 40,39mq; SIN = circa 37,01mq

Conformità edilizia: si rinvia al quesito 3 e 4

Conformità catastale:
La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

Tabella coefficienti di merito: Immobile comune di Campofilone f 6, p.la 4. sub 21

1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8	0,8		
1.3 Coefficiente di conservazione					1		
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre: qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente							
1.4 Coefficiente per esposizione							
(panoramico): 1,05	Ordinario: 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno: 0,9		0,9		
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0,8	Terra/rialzato: 0,9 Secondo: 1	Terzo: 1; Superiore tre: 1	Ultimo: 1 Attico: 1,2		0,8		
			Ubicazione	Tra periferia-centro storico	1,2		
Calcolo Coefficiente medio di merito							
Vetustà	Conserv.	Finiture	Coeff. Di piano	Esposiz.	Ubicazione	Medio totale	
0,9	1	1	0,8	0,9	1,2	0,95	
Calcolo delle sup. commerciali							
(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di ragguglio	6) Coeff di merito	sup. comm.le 3x5x6	
41	40,39	37,1			0,925	34,32mq	
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA							
Descrizione comune di Campofilone f.6 p.la 4 sub 21	(1) Sup. commerciale raggugliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale raggugliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto (1)x(6)=
Deposito	34,32	410/600	130/230	//	300/400	400	13728,00

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente											1
1.4 Coefficiente per esposizione											
(panoramico) : 1,05		Ordinario : 1		Strada pubblica: 0,95			Cortile interno : 0,9			1	
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8		Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1		Terzo: 1 ; Superiore tre : 1			Ultimo : 1 Attico :1.2			0,9	
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni			1.10 Finiture fabb.				
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma		1	assenti		0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata		0,95	Corte esclusiva		1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9
					Corte comune		1	civili	1	Termo acustiche	1,03
								popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1
							Ubicazione		Tra periferia-centro storico		1,2
Calcolo Coefficiente medio di merito											
vetustà	Conserv.	s.igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	piano	esposiz	Coeff di zona	Medio totale	
0,9	1	1	1	1	1	1,03	0,9	1	1,2	1,003	

Calcolo delle sup. commerciali							
(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di ragguaglio	6) Coeff di merito	sup. comm.le 3x5x6	
61	63,10	55,42	52,75	1	1,003	55,58	
balcone	12			0,4	1,003	4,81	
					Totale superficie commerciale		60,39
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA							
Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.6 p.Ila 4 sub 50	60,39	810/1200	1118	//	650/850	750*	45.292,50

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali dell'immobile oggetto di esecuzione

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (lotto 02)

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

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.Ila 4 sub 50; un valore di stima medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa **45.292,50€**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

il valore di stima rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), determina un Valore di Vendita pari a 45.292,5x-5% = **43.027,87€** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

43.000,00€

(diconsi euro quarantatremila/00)

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

Calcolo delle sup. commerciali							
(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di ragguaglio	6) Coeff di merito	sup. comm.le 3x5x6	
**	25,94	23,35	22,24	1	1,003	23,42	
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA							
Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.6 p.lla 4 sub....	23,42	810/1200	1118	//	650/850	700*	16.394,00

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali dell'immobile oggetto di esecuzione

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (lotto 03)

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

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.lla 4 sub 55; un valore di stima medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa **16.394,00 €**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

Il valore medio di stima, detratto di tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia e strutturale, oneri di urbanizzazione etc. e ridotto ulteriormente dell'aliquota del 5% per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, determina il seguente

VALORE MEDIO NETTO DI VENDITA

16.394,00€ – (2135,0+1903,20+464+1032) = 10.859,8€ x -5%= **10.316,81€**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

10.500,00€

(dicono euro diecimilacinquecento/00)

costi:

- costi per adeguamento alle verifiche di legge condivise con il sub 56 stimate forfettariamente in quota parte in circa 1750,00+iva per complessivi **2135,00€**
- onorario professionale presunto per SCIA in sanatoria pari a circa **1903,20€** comprensivi degli oneri fiscali
- sanzione scia agibilità 464€
- eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (1032€)

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

LOTTO 04

NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale identificato come condominio EX OPERA PIA, fronteggiante la viabilità urbana Borgo San Patrizio (SP10). con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 alla sig. ra X descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	56	F/3					DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)
<p>Immobile commerciale sito al piano rialzato con accesso da porticato condominiale di uso pubblico prospiciente il fronte strada SP10 via Borgo San Patrizio. Il locale fa parte di un complesso misto residenziale e commerciale pluripiano, realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. La zona è dotata di servizi e parcheggi pubblici. L'immobile è un derivato di un frazionamento catastale autorizzato dal GE dell'ex sub 49 in quanto di fatto lo stesso risultava compartimentato in due unità. Le murature esterne di tamponamento sono con finitura esterna ed interna intonaco a civile tinteggiato. Internamente l'immobile si presenta con lavori di manutenzione straordinaria non autorizzati in corso, con rifacimento degli impianti e delle compartimentazioni interne. Le compartimentazioni interne sono realizzate con telai in acciaio zincato e pannellature in gesso rivestito. L'immobile è costituito da tre vani un disimpegno e un Wc senza areazione diretta. L'immobile è dotato di ampia vetrina con telaio in alluminio di buona fattura e vetro camera ed infissi con telaio in alluminio e vetro camera sul fronte sud ed ovest. La vetrina che si affaccia sul fronte interno del porticato condominiale di uso pubblico è facilmente visibile dalla strada urbana SP10 via Borgo San Patrizio. Sul fronte sud è presente un balcone in aggetto di circa 12,40 mq con affaccio panoramico sulla valle sottostante verso la contr. Marina. Il locale è privo d'impianti in quanto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria, il contatore di allaccio elettrico è posto nel piano S1 mentre il contatore impianto idrico dovrebbe essere ubicato nell'area condominiale a parcheggio sul lato ovest. I contatori luce ed acqua sono condivisi con il sub 55 (ex porzione sub 49). La pavimentazione interna in piastrelle di monocottura, risulta in parte demolita a sezione (compreso il massetto di sotto-pavimentazione) per formazione di tracce per impianti termici, idrici ed elettrici. L'immobile necessita di sanatoria edilizia per l'intervento non autorizzato di frazionamento e verifiche legge acustica e termica ex legge 10 oltre alla verifica Dm sanità 5/7/1975.</p>								
								<p>Stato di possesso : Immobile libero e nelle disponibilità delle esecutate, attualmente gestito dalla sig. X</p> <p>Confini: L'immobile confina a nord ed ovest con porticato</p>



condominiale di uso pubblico prospiciente viabilità urbana Sp10, ad est stessa proprietà sub 55, ad ovest con aree condominiali a sud con affaccio prospiciente area condominiale altre proprietà.

Zona urbanistica :
B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Calcolo superfici:
SEL =circa **66,18mq**; SIL = circa **56,45mq**;
SIN = circa **54,82mq**,
balcone : **12,40 mq** circa

Conformità edilizia : si rinvia al quesito 3 e 4

Conformità catastale:
immobile in corso di costruzione cat F3

Tabella coefficienti di merito : Immobile Immobile comune di Campofilone f 6, p.IIa 4. sub 56

1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8	0,9
1.3 Coefficiente di conservazione					Coeff. 0,8
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente : qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente					
1.4 Coefficiente per esposizione					
(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9	1	
1.5 Coefficiente di piano Seminterrato: 0.8	Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1	Terzo: 1 ; Superiore tre : 1	Ultimo : 1 Attico :1.2	0,9	
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni	
Doppi 1,05	Imp. caldaia autonoma 1	assenti 0,95		storiche 1,1	
Singolo 1	Imp caldaia centralizzata 0,95	Corte esclusiva 1,05		Doppi vetri 1	
		Corte comune 1		Vetro singolo 0,9	
				civili 1	
				popolari 0,9	
				Termo acustiche 1,03	
				Avvolgibili pvc 1	
Ubicazione				Tra periferia-centro storico 1,2	

Calcolo Coefficiente medio di merito

vetustà	Conserv.	s.igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	piano	esposiz	Coeff di zona	Medio totale
0,9	1	1	1	1	1	1,03	0,9	1	1,2	1,003

Calcolo delle sup. commerciali

(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di ragguaglio	(6) Coeff di merito	sup. comm.le 3x5x6
**	66,18	56,45	54,82	1	1,003	56,61
balcone	12,40			0,4	1,003	4,97
Totale superficie commerciale						61,58

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.6 p.IIa 4 sub....	61,58	810/1200	1118	//	650/850	750*	46.185,00

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali dell'immobile oggetto di esecuzione

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (Lotto 04)

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

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.IIa 4 sub 56.; un valore di stima medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a circa **46.185,00€**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

Il valore medio di stima, detratto di tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia e strutturale, oneri di urbanizzazione etc. e ridotto ulteriormente dell'aliquota del 5% per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, determina il seguente

VALORE MEDIO NETTO DI VENDITA

euro 46.185,00– (2135,00+13773,8+1903,20+464+1032)= 26.877,00€ x-5%= **25.533,15€**

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

25.500,00€

(diconsi euro venticinquecinquecento/00)

costi in detrazione:

- costi per adeguamento alle verifiche di legge condivise con il sub 55 stimate forfettariamente in quota parte in circa 1750,00 + iva per complessivi **2135,00€**
- ripristino massetti in trincea; chiusura tracce e riprese d'intonaco , completamento pareti di compartimentazione in gesso rivestito, completamento impianti termici idrici elettrici, completamento bagno, tinteggiature interne e quanto altro necessario al ripristino dello stato funzionale del luogo, pari a circa: **200€/mq x 56,45 = 11.290,0+22% oneri fiscali = 13.773,8€**
- onorario professionale presunto per SCIA in sanatoria pari a circa **1903,20€** comprensivi degli oneri fiscali
- sanzione scia agibilità 464€
- eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (1032€)

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

LOTTO 05

IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE con corte sita in Campofilone costituita da più livelli fuori terra fronteggiante viabilità di uso pubblico extra urbana , con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 alla sig.ra X descritto al NCEU:

Foglio	Par.Ia	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	114	2	C/2	2	191mq	Totale: 213 mq	Euro 138,10	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/10/2025 Pratica n. AP0107584 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107584.1/2025)
		4	A7	2	7,5 vani	Totale 205mq totale escluse aree scoperte 163mq	Euro 542,28	VARIAZIONE del 14/10/2025 Pratica n. AP0107587 in atti dal 15/10/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107587.1/2025)

Immobile di civile abitazione costituito da tre livelli fuori terra compreso il piano interrato sito in via c.da Marina , in zona agricola prossima al centro storico, realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento (solaio piano terra tipo predal con finitura a cemento dell'intradosso). L'immobile è dotato di ampia corte verde ad uso esclusivo. Il piano S1 ha destinazione a deposito ed è composto da un wc con anti-wc, un ampio locale con ingresso carrabile uso deposito/autorimessa un ulteriore locale con camino, un locale uso ripostiglio ed un locale uso cantina realizzata oltre il perimetro dell'incasato dell'area di sedime del piano S1. Il piano S1 è autorizzato come piano completamente interrato , mentre presenta un fronte (nord) con quota del terreno ribassato di circa 1,8mt rispetto al piano terra e finestre completamente fuori terra e non in bocca di lupo oltre al fronte ovest che risulta per sistemazione completamente fuori terra. Le pareti di compartimentazione esterne del piano S1 sono in c.a mentre quelle di compartimentazione interne sono in laterizio non intonacato. il piano S1 è collegato tramite una scala interna direttamente al piano p.terra mentre esternamente è collegato tramite un percorso carrabile alle aree di manovra dell'ingresso al piano strada c.da Marina e tramite percorso pedonale al piano terra abitativo. Lo stato di conservazione è buono e non necessita di particolari interventi edlizi. La pavimentazione interna è in battuto di cemento grezzo. L'altezza interna del p. S1 è di circa 365cm. Il piano terra e primo del fabbricato è anch'esso realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Le murature perimetrali sono con finitura esterna a mattoncino in laterizio a faccia a vista ed internamente ad intonaco tinteggiato in parte a colore. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in alluminio di buona fattura e vetro camera. Esternamente le finestre sono circonscritte da cornici in mattoni di laterizio faccia a vista con soglia in marmo travertino con bordi lavorati a toro . Non sono presenti persiane ma ogni superficie finestrata è protetta al piano terra e primo da inferiate in acciaio verniciato con lavorazione artigianale di buona fattura. La copertura è realizzata con tegol-coppo in laterizio con diversa fiammatura e colorazione. Esternamente il fabbricato è circondato da una tettoia in legno parte su pilastri e parte in aggetto, molto gradevole e di buona fattura. La corte esterna è molto accogliente con alberature di alto fusto che garantiscono protezione estiva al soleggiamento. Internamente il piano terra si compone di scala interna (collegamento pian o S1-T-1), di un locale cucina, un locale bagno con areazione naturale ed affaccio, una camera ed un salone, mentre al piano primo sono presenti tre camere da letto di cui una con piccolo balconcino coperto (loggia) e bagno interno, un bagno condiviso ed un ampio disimpegno. Il fabbricato (terra e primo) è arredato per un utilizzo BB, attualmente è residenza della famiglia della sig.ra X Le finiture interne sono di pregio, le pavimentazioni del piano terra e primo sono in gres o cotto smaltato di buona fattura e molto gradevoli, i bagni sono tutti ben arredati alcuni con doccia o vasca e

con rivestimenti alle pareti di diverso disegno. Le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate a disegno, il portone esterno è di tipo blindato. L'impianto termico è a radiatori in alluminio con caldaia a condensazione a gas gpl. (la cisterna di accumulo interrata sul lato nord della corte). Gli allacci idrici sono su recinzione esterna verso il fronte stradale (c.da Marina), quelli elettrici su cortile esterno. E' presente un impianto di condizionamento a pompa di calore con tre satelliti nella zona notte (uno per camera) ed uno al soggiorno del p.terra. L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è abitabile senza particolari interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato di buona fattura artigianale. Le altezze utili interne sono: piano terra: **270cm** piano primo alla gronda **circa 268cm** e al colmo circa **360cm**.



Stato di possesso : Immobile occupato dalla famiglia della sig.ra Xcome residenza principale .

Confini: L'immobile confina a sud con strada di uso pubblico c.da Marina, a est con altrà proprietà, a nord ed ovest con stessa proprietà (lotto 7).

Zona urbanistica : Agricola di rispetto stradale art.27 NTA; agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; porzione corte ricadente internamente alla Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA

Calcolo superfici:
piano S1: SEL = circa 218,27mq; SIL=circa 198,03mq
piano terra-primo: SEL =circa 166,86mq; SIL = circa 144,83mq;
 SIN = circa 121,7mq; loggia p.1 : 9,85mq. Tettoia coperta p.terra 46,23mq. Area p.terra coperta in aggetto =54,29mq

Conformità edilizia : si rinvia al quesito 3 e 4

Conformità catastale:
 Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi. Il piano S1 non risulta completamente interrato. La corte (ex sub 1) a seguito di riconfinamento autorizzato dal GE in data 11/07/2025 risulta conforme allo stato dei luoghi.

Tabella coefficienti di merito : Immobile comune di Campofilone f 6, p.IIa 114

1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8	1
---	---------------------	-------------------	---------------------	--------------------	----------

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

1.4 Coefficiente per esposizione

(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9	1,05
---------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------

1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.		
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	
				Corte comune	1	civili	1	
						popolari	0,9	
						Termo acustiche	1,03	
						Avvolgibili pvc	1	
							Coefficiente di zona	0,85

Calcolo Coefficiente medio di merito

vetustà	Conserv.	s.igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	esposiz		Coeff di zona	Medio totale
1	1	1,05	1	1,05	1,05	1,03	1,05		0,85	1,009

Calcolo delle sup. commerciali

(1) f.6 p.IIa 114 sub 2-4	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	sup. comm.le 2x5x6
Piano S1	218,27	p.S1 198,03	//	0,25	1,009	59,48
Piano terra/primo	166,86	abitat. 144,83	Abitat. 121,7	1		168,36
portico	46,23			0,35		16,18
sup. Esterna coperta	54,29			0,3		16,28
Loggia p1	9,85			0,40		3,94
Corte p.IIa 114	1650-218 (area di sedime pS1)=1432			10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare (SEL), fino al 2% per superfici eccedenti tale limite		(218,27+166,86)*0,1+ (1432- 385,13)*0,02 = 59,45x1,009= 59,98

						Totale superficie commerciale	324,22
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA							
Descrizione comune di Campofilone (Fm)	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo indicazioni vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
F.6 p.Ila 114 sub 2-4	324,22	480/700	//	1250	900	1200*	389.064,00

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali, qualità, localizzazione e manutenzione dell'immobile oggetto di esecuzione

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (Lotto 05)

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

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.Ila 114 sub 2-4; un valore di stima medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni risulta pari a di circa € **389.064,00**

Il valore medio di stima, detratto di tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia, oneri di urbanizzazione etc. e rettificato con aliquota del 5% (cinqueper cento) per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, determina il seguente **VALORE MEDIO DI VENDITA**

$$389.064,00 - (18388 + 8020 + 31085 + 464 + 1032) = € 330.075 \times -5\% = € 313.571,00$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

313.500,00€

(diconsi euro trecentotredicimilacinquecento /00)

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

Elenco costi:

- eventuale fiscalizzazione art.34 c.2 dpre380/2001 pari a circa **18.388,12€** (allegato 9);
- costi per reinterro porzione fuori terra fronte nord circa **8026,89€** oneri fiscali inclusi
- onorari presunto per Scia in sanatoria e verifica strutturale pari a circa **24.500,00€ + 5.987,8€** per oneri fiscali
- sanazione agibilità pari a **464€**.
- eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (**1032€**)

LOTTO 06

IMMOBILE A CIVILE ABITAZIONE con corte sita in Campofilone costituita da piu livelli fuori terra fronteggiante viabilità di uso pubblico extra urbana, con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 alla sig.ra x descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	633	4	C/6	U	182ma	Totale: 209 mq	Euro 366,58	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)
		5	A/7	2	6vani	Totale 176mq totale escluse aree scoperte 129mq	Euro 433,82	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)

Immobile di civile abitazione costituito da tre livelli fuori terra compreso il piano seminterrato.

L'immobile è sito in c.da Marina, ed è realizzato con struttura portante in c.a e solai in latero cemento (solaio piano terra tipo predal con finitura a cemento dell'intradosso).

Il piano seminterrato ha pareti di compartimentazione esterne in c.a mentre quelle di interne di compartimentazione sono in laterizio intonacato, la pavimentazione è in battuto di cemento. Il piano S1 è autorizzato come piano completamente interrato, mentre di fatto risulta seminterrato se si considera il fronte nord con quota terreno ribassata di circa 2mt dal piano terra, o fuori terra se si considera anche il fronte ovest che risulta con sistemazione finale completamente fuori terra. Il piano S1 è collegato da scala interna al piano terra ed esternamente con area carrabile alle aree di manovra del piano strada c.da Marina e area di manovra carrabile verso la p.Ila 634 (vigneto) con raccordo pedonale al piano terra abitativo.

Il piano interrato ha destinazione ad autorimessa ed è composta da un wc, un ampio locale con ingresso carrabile, un locale destinato a taverna con camino, un ampio locale uso ripostiglio ed un locale tecnico impianti. Il locale tecnico ospita i quadri dell'impianto fotovoltaico in copertura ed il serbatoio dell'impianto solare termico. Il piano seminterrato è dotato di finestre di areazione direttamente apribili su esterno (fronte nord ed ovest). Il piano S1 è in buono stato di conservazione e non necessita di particolari interventi edilizi.

L'altezza interna allo stato grezzo è di circa **310cm**. Il piano terra e primo sono anch'essi realizzati con struttura portante in c.a e solai in latero cemento. Le murature perimetrali sono con finitura esterna ad intonaco bianco ed internamente ad intonaco e tintegeeato.

Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in PVC di buona fattura e vetro camera. Esternamente sono presenti persiane in alluminio.

Le finestre sul fronte esterno hanno cornici in marmo travertino con modanature di buona qualità. Le soglie delle finestre sono in marmo travertino con toro semicircolare.

La copertura è realizzata con tegol-coppo in laterizio con diversa fiammatura e colorazione.

Esternamente il piano terra è circoscritto da una ampia area di pertinenza coperta in parte con balcone in aggetto (fronte sud) e restanti fronti con tettoia su pilastri binati in c.a. a sezione circolare.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura con soglia perimetrale in marmo travertino.

La corte esterna è ampia ed accogliente con alberature di alto fusto che garantiscono una buona protezione estiva al soleggiamento. Il piano terra si compone di vano scala di collegamento p.S1 e p.1, un locale cucina pranzo collegato direttamente al soggiorno, un locale bagno con areazione naturale ed affaccio esterno, una camera, mentre il piano primo si compone di due camere da letto di cui una con bagno interno ed una con vano armadio, ed un bagno condiviso oltre a un ampio disimpegno.

Il piano primo è circoscritto da un ampio balcone in cassero pavimentato con piastrelle in gres o monocottura con parapetto costituito da un muretto con soglia in marmo travertino e sovrastante una piccola ringhiera in acciaio verniciato di buona fattura artigianale.

Le finiture interne sono buone e di pregio, le pavimentazioni del piano terra e quelle del piano primo sono in gres di buona fattura e molto gradevoli, i bagni sono tutti ben arredati con doccia e rivestimenti alle pareti di diverso disegno e materiale. Le porte interne sono in legno laccate bianche con specchiature a basso-rilievo. Il portone esterno è di tipo blindato.

L'impianto termico è di tipo raggianti a pavimento con pompa di calore elettrica gestita da un impianto fotovoltaico di circa 6kw (comunicazione verbale dell'esecutata).

L'impianto di acqua calda è gestito da un solare termico con accumulo nel locale tecnico del sub 4. Gli allacci idrici sono su recinzione esterna verso il fronte stradale (c.da Marina) zona p.III 114 (stessa proprietà), quelli elettrici su cortile esterno.

E' presente un impianto di condizionamento a pompa di calore nella sola zona giorno.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione ed è abitabile senza particolari interventi di manutenzione straordinaria. L'immobile è dotato di cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato di buona fattura artigianale.

Le altezze utili interne sono di circa **270cm** per il piano terra e di circa **281cm** alla gronda e circa **345cm** al colmo per il piano primo.



Stato di possesso : Immobile libero, occupato dalla sig. come residenza principale.
Richiesta agenzia delle entrate per verifica possibili contratti locativi in data 15-9-2025

Confini: L'immobile confina a sud con strada di uso pubblico c.da Marina, ad est nord ed ovest con stessa proprietà (lotto 7).

Zona urbanistica : Porzione corte e fabbricato ricadente in Zona Agricola di rispetto fluviale art.27/b NTA ; Zona agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA

Calcolo superfici:
piano S1: SEL = circa **207,23mq**; SIL=circa **189,99mq**
piano terra-primo: SEL =circa **132,01mq**; SIL = circa **110,96mq**;
SIN = circa 95,72mq; **balcone in cassero p1** : **88,32mq**
 loggiato piano terra **69,27mq**;
 aree esterne coperte con aggetto = **33,79mq**
 corte sup. complessiva p.III 633 = **1010mq**

Conformità edilizia : si rinvia al quesito 3 e 4. L'immobile è privo di agibilità ed eventuali condoni.

Conformità catastale:
 Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi.
 Il piano S1 non risulta completamente interrato.
 La corte (ex sub 1) a seguito di riconfinamento autorizzato dal GE in data 11/07/2025 risulta conforme allo stato dei luoghi.

Tabella coefficienti di merito : Immobile comune di Campofilone f 6 , p.III 621

1.1 Coefficiente di vetustà Meno 5 anni 1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Più di 40 anni 0,8	1
1.3 Coefficiente di conservazione Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente : qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente					1
1.4 Coefficiente per esposizione					
(panoramico) : 1,05	Ordinario : 1	Strada pubblica: 0,95	Cortile interno : 0,9		1,05
1.7 Servizi igienici	1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.
Doppi 1,05	Imp. caldaia autonoma 1	assenti	0,95	storiche	1,1
Singolo 1	Imp caldaia centralizzata 0,95	Corte esclusiva 1,05	1	signorili 1,05	Doppi vetri 1
		Corte comune		civili 1	Vetro singolo 0,9
				popolari 0,9	Termo acustiche 1,03
				Avvolgibili pvc 1	
Coefficiente di zona					0,85

Calcolo Coefficiente medio di merito										
vetustà	Conserv.	s.igienici	Riscal.	Spazi comuni	finiture	infissi	esposiz	Coeff di zona		Medio totale
1	1	1,05	1	1,05	1,05	1,03	1,05	0,85		1,008
Calcolo delle sup. commerciali										
(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	sup. comm.le 2x5x6				
Piano S1	Piano S1 207,23	189,99		0,25	1,008	47,87				
Piano terra/primo	Abitativo 132,01	110,96	95,72	1		133,06				
portico su pilastri		69,27		0,35		24,43				
Aree p.terra pavimentate e coperte con oggetto		33,79		0,3		10,21				
balcone	Balcone in cassero p.1	88,32		0,25		22,25				
Corte esterna giardino	1477-207,23= 1269,77			10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare (SEL), fino al 2% per superfici eccedenti tale limite		(207,23+132,01)*0,1 + (1269,77-339,24) *0,02 =52,53 x 1,008 =	52,95			
Sup. catastale					Totale sup. commerciale	290,77				
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA										
Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=			
f.6 p.IIIa 633 sub 1-2-3	290,77	480/700	//	1250	900	1200*	348.924,00			

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali dell'immobile oggetto di esecuzione

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (Lotto 06)

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

Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.IIIa 633 sub 4-5; un valore di stima medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa **€ 348.924,00**

Il valore medio di stima, detratto di tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia, oneri di urbanizzazione etc. e rettificato con aliquota del 5% (cinqueper cento) per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, determina il seguente **VALORE MEDIO DI VENDITA**

$$348.924,00 - (107.958 + 41518 + 12.053 + 464 + 1032) = 185.899,00 \times 5\% = 176.604,05\text{€}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

176.500,00

(diconsi euro centosettantaseimilacinquecento/00)

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

Elenco costi

- eventuale fiscalizzazione art.34 c.2 Dpr 380/2001 pari a circa **107.958,20€** (allegato 9);
- costi di reinterro per ripristino del piano interrato e opere edilizie per accesso in trincea al piano S1 in conformità al titolo edilizio è pari a 41518,73€ oneri di legge inclusi (allegato 16)
- onorari presunto per Scia in sanatoria pari a circa 9.500,00+2553,6= **12.053,60 €**
- la sanzione agibilità pari a **464€**.
- eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (1032€)**

LOTTO 07

Lotto composto da un accessorio agricolo uso magazzino/ricovero mezzi agricoli e terreni agricoli siti in Campofilone , con diritti di proprietà parti a 500/1000 cadauna alle sig. re x, accessorio agricolo descritto al NCEU :

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da			
6	621	1	C/2	3	93mq	Totale: 133 mq	Euro 81,65	AMPLIAMENTO del 14/10/2025 Pratica n. AP0107588 in atti dal 15/10/2025 AMPLIAMENTO (n. 107588.1/2025)			
Terreni descritti al CT comune di Campofilone											
Foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
6	412			Sem.arboreo	3		17	40	5,84	7,64	FRAZIONAMENTO del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 1054.1/1994)
	701 ex 414			Sem.arboreo	4		13	76	3,91	5,33	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	698 ex 488			Sem.arboreo	3		58	10	19,50	25,51	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	624			seminativo	5		56	90	13,22	19,10	Tipo Mappale del 23/05/2012 Pratica n. AP0087026 in atti dal 23/05/2012 presentato il 23/05/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 87026.1/2012)
	695 ex634			Sem.arboreo	2		68	67	26,60	33,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	693 ex 633			vigneto	3		06	26	3,23	2,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)

Terreni siti nel comune di Campofilone descritti al CT f. 6 p.lle 412; p.la 624; p.la 701ex414; p.la 698 ex 488; p.la 695 ex634; p.la693 ex636, ed accessori agricoli descritti al NCEU del comune di Campofilone al f. 6 p.lle 621 sub 1 ad uso magazzino con corte di pertinenza .

La sup. catastale dei terreni complessiva della corte della p.la 621 è di circa 22563 mq. La volumetria incidente sulla suddetta superficie è già stata ampiamente assolta con l'edificazione delle p.lle 621,633 e 114. I Terreni sono in parte utilizzati come vigneto e in parte come aree da coltivo e parte a bosco. Il fronte strada dei terreni risulta recintato. I terreni sono accessibili internamente mediante percorsi di vecchia formazione che necessitano di manutenzione.

L'accesso carrabile dalla strada via Marina può essere facilmente realizzato con raccordo al fianco della p.la 633 sul lato ovest. Gli accessori agricoli autorizzati sulla p.la 621 comprendono un accessorio principale ad unico livello costituito da pannelli in cls armati prefabbricati con copertura a capanna su intelaiatura in acciaio e pannelli sandwich in alluminio o lamiera verniciata ed affiancati sul fronte sud ulteriori accessori uso ripostiglio ricovero animali ad unico livello realizzati con muratura e copertura a pannelli sandwich in alluminio o lamiera verniciata, stessa tipologia della copertura dell'accessorio principale. Sono presenti altresì senza titolo edilizio : una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera ondulata sul fronte ovest dell'accessorio principale, varie capanne realizzate con struttura varia di recupero sia sparse nella corte p.la 621 e nei terreni agricoli adiacenti che aderenti agli accessori secondari autorizzati sul fronte sud p.la 693 e 701. L'accessorio principale presenta due ingressi carrabili scorrevoli, uno sul fronte est ed uno sul fronte ovest ed un ingresso interno ad un locale ripostiglio nel blocco edilizio affiancato sul lato sud. L'impianto di illuminazione dell'accessorio è collegato al quadro esterno su p.la 634 L'altezza interna dell'accessorio principale è di circa 308cm alla gronda e circa 358cm al colmo. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Le altezze interne degli accessori fronte sud sono di circa 256cm alla gronda e circa 306cm al colmo. L'accessorio principale si presenta in buone condizioni per l'uso ricovero mezzi, quelli in aderenza sul fronte sud rispecchiano la vetustà e l'uso a ricovero animali da cortile.

Stato di possesso : Immobile libero, e nelle disponibilità degli esecutati, gestito a titolo gratuito dal padre x

Confini: Il lotto 7 confina ad est con stessa proprietà a sud parte con fronte strada uso pubblico e parte con lotto 6 p.la 633 stessa proprietà , ad ovest con stessa proprietà non eseguita

Zona urbanistica :
accessori e corte p.la 621 ricadente in Zona Agricola di rispetto



fluviale art 27/b NTA e agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; i terreni agricoli ricadono in Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA , Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA, agricola d'interesse paesaggistico art.26 NTA;

Calcolo superfici:
 accessorio principale : **SEL =circa 49,70**
 accessori secondari : **SEL= circa 49,78mq**

Conformità edilizia : si rinvia al quesito 3 e 4

Conformità catastale:
 La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi
 La corte (ex sub 1) a seguito di riconfinamento autorizzato dal GE risulta conforme allo stato dei luoghi.

Tabella coefficienti di merito : Immobile comune di Campofilone f 6, p.IIa 621

1.1 Coefficiente di vetust� Meno 5 anni	1,1	da 5 a 10 anni 1,05	da 10 a 20 anni 1	da 20 a 40 anni 0,9	Pi� di 40 anni 0,8	0,9
---	-----	------------------------	----------------------	------------------------	-----------------------	------------

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

0,8

Ubicazione zona agricola

0,85

Ai fini della determinazione della sup. commerciale degli accessori agricoli , non si tender  conto dei valori di merito o demerito in quanto il plus valore di mercato   dato dal fatto che l'immobile esecutato costituisce un volume acquisito in zona agricola con vincolo di rispetto fluviale non edificabile. L'accessorio agricolo   stato realizzato con atto di sottomissione a non modificare la destinazione d'uso per 10 anni, attualmente scaduto il 15/9/2007 (allegato 18)

Calcolo delle sup. commerciali

(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	sup. comm.le 2x5x6
	104,07	/	/	/	/	104,07

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
F.6 p.IIa 621 sub 1	104,07	//	//	//	150/200	250*	26.017,5

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali dell'immobile oggetto di esecuzione e del volume acquisito (immobile in area vincolata rispetto fluviale con divieto di edificazione)

VALORI MEDI AGRICOLI UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO

dati Pronunciamento commissione Provinciale n15 del 08/03/2023 , Pubblicazione sul BUR Marche n. 25 del 26/03/2023

REGIONE AGRARIA N�: 7 COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO - PROVINCIA DI FERMO Comuni di: CAMPOFILONE, PEDASO			
COLTURE	Valore medio agricolo �/Ha		
SEMINATIVO	19100		
SEMINATIVO ARBOREO	19600		
VIGNETO	41200		

CALCOLO DEL VALORE DEI BENI ESECUTATI SECONDO TABELLA VALORI MEDI TERRENI AGRICOLI
 (pubblicazione Bur 26/3/2023)

Foglio	Par.la	Qualità	Superficie (mq)			Quadro tabellare regione agraria 5		Valore particellare €	VALORE aggiornato al 30/9/2025 senza capitalizzazione annuale	Detrazione per qualità dello stato di fatto dei terreni	
			Ha	are	ca	€/Ha	Valore unitario mq				
6	412	Seminativo ARBOREO		17	40	19600	1,96	3410,4	3679,12	-20%	48652,39 x -0,20 = 38921,91
	701	Seminativo ARBOREO		13	76	19600	1,96	2696,96	2937,95		
	698	Seminativo ARBOREO		58	10	19600	1,96	11387,60	12280,20		
	624	seminativo		56	90	19100	1,91	10867,9	11719,76		
	695	Seminativo ARBOREO		68	67	19600	1,96	13459,32	14514,31		
	693	vigneto		06	26	41200	4,12	2579,12	2781,28	//	3554,35
	621*	Seminativo ARBOREO netto area di sedime accessorio		3	50	19100	1,96	686	739,77		739,77
Valore totale								45.087,00	48652,39		
Valore netto detrazione										43.216,03	

*Corte p.la 621 al netto area di sedime accessori

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (Lotto 7)

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

1) Valore medio di stima, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa € **26.017,5*** su diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.la 621 ;

*Il suddetto valore medio di stima, detratto di tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia etc. e rettificato con aliquota del 5% (cinqueper cento) per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, determina il seguente **VALORE DI VENDITA** :

$$\text{€ } 26.017,5 - (3000 + 1903 + 6978 + 6898 + 464) \text{ €} = 6774,5 \times -5\% = 6435,77 \text{ €}$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

6.500,00€

(diconsi seimilacinquecento /00)

Elenco Costi

- eventuale fiscalizzazione degli abusi ipotizzata pari a circa 3000,00 €
- onorario presunto per Scia in sanatoria e fiscalizzazione circa 1500+403,2= 1903,2€ oneri fiscali inclusi
- onorario presunto per verifica strutturale circa 5500+1628 = 6978,4€
- demolizione baracche varie sparse su corte 621 e p.lle 624-638-etc compreso trasporto a rifiuto a corpo forfettario circa 6989,38€ oneri fiscali inclusi (allegato 16)
- sanzione agibilità 464€
- eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (1032)

2) Valore medio di stima, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa € **43.216,03** su diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobili siti in Campofilone (Fm), descritti al CT al f.6 p.lle 412 /701/698/624/695/693 porzione 621 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

43.000,00€

(diconsi euro quarantatremila./00 ----- valore di stima = valore di vendita)

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA LOTTO 07

(accessorio agricolo) + * (terreni agricoli) =

49.500,00€

(diconsi euro quarantanovemilacinquecento /00)

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

LOTTO 08

ABITAZIONE con corte sita nel comune di Pedaso, costituita da un fabbricato a più livelli, da un piano seminterrato non autorizzato, ed un accessorio esterno uso taverna non autorizzato, con diritti di piena proprietà 1/6 alla sig.ra x e 1/6 alla sig.ra x. Immobile descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenz a	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
5	311		A/2	3	37mq	11,5 vani	Euro 712,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2021 Pratica n. AP0038615 in atti dal 21/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17267.1/2021)

Immobile residenziale costituito da cinque livelli fuori terra compreso il piano seminterrato e due accessori su corte di pertinenza.

L'immobile e' descritto al NCEU del comune di Pedaso al F.5 p.la 311 in via Belvedere.

In generale nello stato di fatto l'unità p.la 311 risulta composta da :

1 accessorio esterno ad unico livello su corte posto lungo il confine nord verso altra proprietà, uso taverna con angolo cucina e wc, la struttura portante è in muratura con paramento a faccia a vista sul fronte sud ed intonaco rustico sui restanti fronti, copertura con solaio in legno a doppia falda e manto di copertura in coppo; la pavimentazione interna è in piastrelle di cotto levigato. E presente nel vano principale un camino d'angolo. Frontalmente sul prospetto sud è presente un pensilina in oggetto realizzata come prosecuzione delle struttura portante della copertura. L'accessorio presenta numerose lesioni strutturali murarie e deterioramento delle travi portanti in legno per mancanza/scarsa manutenzione. L'altezza utile al colmo è di circa **285cm**, mentre l'altezza utile alla gronda varia da **263cm a 230cm**; La SEL è di circa **42,22cm**.

Affiancato sul fronte est a quota ribassata di circa 2 mt è presente un accessorio realizzato con struttura in legno e coperto e tamponato con lamiera di ondunina non rilevato perchè non accessibile al momento del sopralluogo e realizzato postumo all'accatastamento in atti 23/12/1993 in assenza di titolo.

*Gli accessori non risultano autorizzati e sono privi di deposito genio civile, collaudo, abitabilità ed eventuali condoni e risultano edificati post CE 1/1986.

2 accessorio al piano S1 con due fronti completamente fuori terra ed un fronte in aderenza al p.S1 del fabbricato principale, con sovrastante solaio a terrazzo in latero cemento coperto a sua volta con tettoia in legno su pilastri utilizzato come cantina.

3 fabbricato residenziale su più livelli costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo (sottotetto praticabile allo stato grezzo). La struttura portante per la parte ant 1986 è in muratura con solai in latero cemento, mentre per la porzione in ampliamento autorizzata con CE 1/1986 è con intelaiatura su pilastri in c.a e solai in latero cemento. Le tamponature esterne sono con paramento a faccia a vista ed interno ad intonaco tinteggiato.

Lo stato autorizzato prevedeva tre livelli fuori terra ed una sola unità abitativa, composta da p.terra: uso locali sgombero e ricovero attrezzi; piano primo: uso camera e cucina; piano secondo: uso soffitta, collegati internamente da una scala posta sull'angolo nord ovest. Lo stato attuale, diversamente si compone di 4 livelli fuori terra (escluso p. S1 non autorizzato) in particolare : **piano terra**: abitazione con ingresso autonomo ; **piano primo**: unità abitativa collegata alla p.la 947 sub2 non facente parte della procedura; **piano secondo** : unità abitativa ad uso cucina, soggiorno, accessibile tramite la scala p.la 311 e collegata ad una porzione della p.la 947 sub 2 non facente parte della procedura interclusa al piano secondo; **piano terzo**: sottotetto abitabile allo stato grezzo con accesso sia dalla scala p.la 311 che internamente dalla p.la 947. I contatori energia elettrica sono posizionati esternamente nei pressi del vano scala p.la 947 sub 2, quelli idrici internamente all'ingresso del piano terra p.la 311 e parte sul fronte sud p.la 947 sub 2, la caldaia del p.terra è ubicata nel loc tecnico lato nord, mentre quella del p. secondo è ubicata al piano sottotetto. La corte della p.la 311 è collegata senza separazione di confinamento con la corte p.la 947.

Gli ingressi carrabili e pedonali sono ubicati sul fronte nord/ovest della corte e sono realizzati in acciaio verniciato di buona fattura artigianale.

Il fabbricato p.la 311 è privo di deposito al genio civile delle opere strutturali previste dalla CE 1/86, collaudo, agibilità ed eventuali condoni. La planimetria catastale in atti dal 1993 rappresenta tutta l'unità p.la 311 ad eccezione del volume affiancato all'accessorio sul confine nord. La planimetria catastale come rappresentata in atti risulta difforme dallo stato attuale.

Descrizione dei vari livelli**(PIANO S1)**

Livello di piano non autorizzato e non autorizzabile, realizzato parzialmente al di sotto del piano di fondazione del fabbricato principale, con fronte aperto sul lato est (fronte mare). La struttura portante è in c.a parte su pilastri parte su muro controterra e copertura realizzata con solaio in latero cemento non intonacato nell'intradosso. Le tamponature sul fronte est e nord sono realizzate con blocchi di cemento faccia a vista, le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento. La destinazione d'uso è a cantina-officina. La porzione d'immobile confina a sud con un fabbricato anch'esso realizzato al piano S1 sulla p.la 947 (non oggetto della presente esecuzione), mentre per i restanti fronti est e nord con la corte p.la 311 ed ovest con terrapieno.

L'accessorio ha un accesso carrabile scorrevole in ferro zincato e uno pedonale posizionati entrambi sul fronte est (fronte mare)

Al di sopra dell'accessorio è presente una terrazza con copertura in legno (non autorizzata) utilizzabile dall'unità abitativa del piano terra. La porzione d'immobile è privo di deposito strutturale, collaudo, agibilità ed eventuali condoni e risulta realizzato post CE 1/1986. La SEL è di circa **60,22mq**; la SIL = SIN di circa **48,34mq**. L'altezza utile interna è circa **236cm**.

(PIANO TERRA)

Unità abitativa in uso alla sig.ra (diritti di proprietà pari ad 1/6), composta da: ingresso diretto da esterno (fronte ovest), disimpegno interno ovest, Wc, camera e soggiorno, disimpegno fronte est di collegamento angolo cottura e terrazzo coperto con vista panoramica fronte mare. La presenza del disimpegno est prospiciente il terrazzo coperto pur essendo dotato di superfici finestrate e di una porta finestra, rende interclusi senza illuminazione o areazione diretta sia la camera che il soggiorno, le cui superfici finestrate attualmente si affacciano internamente allo stesso corridoio.

La partizione esterna del disimpegno lato est è realizzata con struttura a secco con telaio in acciaio zincato e pannellature in calcio silicato o gesso rivestito tinteggiato, mentre la porzione in ampliamento ovest che corrisponde alla zona ingresso e wc è realizzata in muratura con paramento esterno a faccia a vista.

La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura o gres, le porte interne sono di tipo scorrevole in legno tamburato per la camera ed il soggiorno e ad anta per il Wc, in legno ad anta con specchiature a vetro all'inglese per la porta di separazione disimpegno ovest-ingresso. Il portoncino d'ingresso esterno è in legno massello a doppia anta con specchiature opache; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno.

Il Wc si compone di tazza bidè e lavello, con doccia ricavata a pavimento con parete in vetro che ingloba anche la tazza.

L'impianto termico è a radiatori con caldaia (forse di tipo a condensazione) posta nel locale tecnico al piano terra lato nord (locale non autorizzato e non autorizzabile, parzialmente utilizzato anche come angolo cottura dell'unità abitativa).

Tutti gli impianti termici, idrici, elettrici e gas sono condivisi tra i livelli della p.la 311 e quelli della p.la 947 sub 2 non oggetto di esecuzione di proprietà del sig. x.

La SEL escluso vano scala e disimpegno est, compreso l'ingresso e wc lato ovest, il locale cucina e il locale caldaia nord è di circa **69,67mq**, la SIL di circa **62,67mq**, la SIN di circa **55,27mq**, il terrazzo coperto non autorizzato è di circa **46,96mq**. L'altezza utile interna è di circa **285cm** misurata al di sotto di un controsoffitto con struttura in legno realizzato con tavolato di legno, travetti e pilastri in legno per il contenimento di uno sfondamento dell'intradosso del solaio in latero cemento del primo livello. La SEL dell'intero piano terra allo stato attuale compreso il vano scala e le superfici non autorizzate è circa **100,12mq**.

Il locale cucina e il locale caldaia fronte nord, insistono in un volume riportato nell'accatastamento in atti dal 23/12/1993 ma non nel progetto stato modificato allegato alla CE 1/86. Il piano terra non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986, né alla planimetria catastale in atti dal 23/12/1993. Il piano terra non ha una autorizzazione di agibilità e non è autorizzato ad uso abitativo.

(PIANO PRIMO)

Porzione di unità abitativa in uso alla sig.ra x(diritti di proprietà pari ad 1/6), si compone di tre camere un disimpegno, un bagno e due balconi in aggetto, rappresentante la zona notte dell'unità abitativa piano primo f.5 p.la 947 sub 2 non oggetto della presente procedura. La porzione abitativa p.primo p.la 311 non ha ingresso dal vano scala lato nord p.la 311 come rappresentato nella planimetria allegata alla CE 1/1986 e catastale in atti dal 23/12/1993, ma risulta intercluso con accesso esclusivamente dall'appartamento p1 della p.la 947 sub 2. Il bagno con areazione diretta di compone di tazza, bidè, lavello e doccia. Le camere hanno accesso su balconi in aggetto sia sul lato est che ovest. Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di monocottura o gres, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno, le porte interne sono ad anta di tipo tamburato ed impiallicciate. Le finiture interne sono ad intonaco a civile tinteggiato. Gli impianti termici sono a radiatori, gli impianti idrici, termici, elettrici e gas sono condivisi con la p.la 947 sub 2. L'altezza utile interna è di circa 300cm. La SEL escluso il vano scala è di circa **82,88mq**, la SIL di circa **72,71mq**, la SIN di circa **68,93mq**, i balconi in aggetto di circa **35,61mq**. Il piano primo non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986, ne alla planimetria catastale in atti dal 23/12/1993. Il piano primo non ha una autorizzazione di agibilità.

(PIANO SECONDO)

Unità abitativa in uso a terzi con regolare contratto di affitto (scadenza 31/3/2024) autorizzata con CE 1/86 ad uso soffitta ma attualmente corrispondente ad abitazione uso cucina e soggiorno con doppio balcone uno sul fronte est ed uno sul fronte ovest. L'ingresso è dal vano scala p.la 311. L'unità nello stato di fatto è collegata ad una zona notte, con la quale completa la sua funzionalità abitativa, che fa parte della p.la 947 sub 2 non oggetto della presente esecuzione. La zona relativa alla p.la 947sub2, risulta interclusa senza accesso diretto interno dalla p.la 947sub 2 ma solo esclusivamente dalla p.la 311 piano secondo. Le finiture interne sono ad intonaco a civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in legno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di monocottura, le porte interne sono in legno tamburato impiallicciate (porta ingresso cucina) e in legno massello con specchiature a vetro (porta compartimentazione zona notte). Gli impianti termici sono a radiatori condivisi con l'unità p.secondo della particella 947 sub 2 con caldaia posta al piano sottotetto. Gli impianti elettrici ed idrici e gas sono condivisi con la p.la 947. L'altezza utile interna è di circa **3,00mt**. La SEL escluso il vano scala è di circa **83,12mq**, la SIL di circa **72,24mq**, la SIN di circa **69,79mq**. I balconi in aggetto sono complessivamente di circa **16,59mq**. L'altezza utile interna è di circa **3,00mt**.

Il piano secondo **non è conforme** :

- 1) alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986 in quanto rappresentato come piano sottotetto avente destinazione a soffitta senza balcone nel fronte est ;
- 2) alla planimetria catastale in atti dal 1993 relativamente agli accessi verso la p.la 947 sub 2.

Il piano secondo non ha una autorizzazione di agibilità e non è autorizzato ad uso abitativo.

(PIANO TERZO)

Unità funzionale sottotetto allo stato grezzo con doppio accesso, uno da vano scala condominiale lato nord p.la 311 ed uno dal piano sottotetto della p.la 947 non oggetto della presente procedura, in uso a terzi ed alle esecutate. Il livello di piano non risulta autorizzato dalla CE 1/1986 che lo rappresenta come un plafone tecnico di altezza al colmo di 205cm. La porzione di unità è composta da un ampio locale con doppia finestra a parapetto sulla parete di tamponamento est, finestre a doppia anta basse senza parapetto sul fronte nord e ampio lucernaio sulla falda di copertura ovest. E' presente un piccolo locale grezzo (con tracce d'impianto uso wc) ricavato internamente al vano scala condominiale. Le altezze interne variano da circa 35/40 cm alla gronda a circa 215cm sul lato est e circa da 252cm a 296cm al colmo. Sul lato nord fianco (ovest) del vano scala è alloggiata la caldaia di alimentazione dell'impianto termico del piano secondo. Il piano è privo di impianti, è presente una illuminazione base con portalampade a vista. La SEL escluso vano scala è di circa **83,12mq**, la SIL di circa **72,39mq**.

Il piano sottotetto non è conforme alla planimetria allegata al titolo edilizio CE 1/1986 in quanto rappresentato come plafone tecnico di copertura con altezza al colmo di 205cm, mentre di fatto è un volume praticabile semi-abitabile. Il piano sottotetto è conforme alla planimetria catastale in atti dal 23/12/1993 anche se presenta difformità in merito al doppio accesso. Per quanto riguarda le altezze rappresentate sulla planimetria catastale al colmo e alla gronda non possono essere dati giudizi in quanto non facilmente decifrabili.

**Stato di possesso :**

piano terra nelle disponibilità della sig. x; *piano primo nella disponibilità alla sig. X; p.secondo in uso a terzi con regolare contratto di affitto scaduto il **20/3/2024**; piano terzo in uso alle esecutate, al sig. e condomino p.secondo.

***nel verbale accesso della procedura 80/2022 a carico di x si segnalata la possibilità che il piano primo attualmente dichiarato nelle disponibilità della sig.ra x sia in uso a terzi con accesso dalla scala p.la 947, senza contratto di locazione. (verifica agenzia delle entrate richiesta in data 15/9/2025)**

Confini: L'immobile confina a nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà e via Belvedere (Sp 10) a sud con altra proprietà a est con fascia di rispetto autostradale A14

La p.la 311 nello stato particellare estratto di mappa, risulta di tipo intercluso rispetto via Belvedere sul fronte ovest. Attualmente il collegamento con via Belvedere avviene sia da un percorso carrabile diretto sulla p.la 301(altra proprietà) sia internamente alla p.la 947 stessa proprietà x ma non facente parte di questa procedura. Il percorso carrabile interno alla p.la 947 dovrebbe costituire una "servitù costituita attraverso situazione di fatto" maturata da più di 30 anni (art. 1062 cc), mentre non risultano essere presenti titoli di servitù o proprietà in merito all'accesso diretto su via Belvedere interno alla p.la 301 ma comunque in uso alla part.la 311 da circa 30 anni.

Calcolo superfici:**piano terra**

SEL escluso vano scala e disimpegno est, compreso l'ingresso e wc lato ovest, il locale cucina e il locale caldaia nord, circa **69,67mq**, la SIL di circa **62,67mq**, la SIN di circa **55,27mq**,

il terrazzo coperto non autorizzato è di circa **46,96mq**.

Piano primo

La SEL escluso il vano scala è di circa **82,88mq**, la SIL di circa **72,71mq**, la SIN di circa **68,93mq**,

i balconi in aggetto sono di circa **35,61mq**.

Piano secondo

SEL escluso il vano scala è di circa **83,12mq**, la SIL di circa **72,24mq**, la SIN di circa **69,79mq**.

Conformità edilizia : si rinvia al quesito 3 e 4

Conformità catastale:

le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato attuale.

Nello stato in cui l'immobile è attualmente diviso ed utilizzato, non è possibile un aggiornamento catastale della planimetria in atti perchè composta da porzioni non autorizzate e non autorizzabili, e soprattutto perchè le parti sono tra loro interferenti, e il frazionamento funzionale non può avvenire senza un intervento edilizio pesante.

Zona urbanistica

ZONA E2 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA (PER LA PRESENZA GIA'

<p>I balconi in oggetto complessivamente sono di circa 16,59mq. Piano terzo La SEL escluso vano scala è di circa .83,12mq, la SIL di circa 72,39mq.</p> <p>Superfici complessive dello stato attuale del fabbricato principale compreso il vano scala e i volumi esterni eventualmente fiscalizzabili sono: SEL circa 85,75+99,73x3 =384,94 mq; SIL = circa 76,88+86,08x3= 335,12mq; SIN = circa 311,38mq; balconi circa 52,20mq; porticato p.terra circa 17,01mq.</p>	<p>INDIVIDUATA DI FORTI CARATTERI PAESISTICI) (ART.30.2 NTA) Rispetto_Stradale: DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO STRADALE (ART.33 NTA ; Ambiti_Definitivi_Tutela: PERIMETRAZIONE AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA ; Emergenze:EMERGENZE GEOLOGICHE, GEOMORFOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE (ART.28 NTA del PPAR) - AREE IN CUI GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SONO SUBORDINATI AD ACCURATA VERIFICA DI FATTIBILITA' GEOTECNICA Litorali Marini: LITORALI MARINI (ART.32 NTA del PPAR) - VERSANTE COSTIERO Dal limite superiore della pianura costiera alla linea del crinale costiero - AMBITO DEFINITIVO DI TUTELA INTEGRALE ; Aree_Floristiche: AREE FLORISTICHE (ART.33 PPAR) - AMBITO DEFINITIVO DI TUTELA (INTEGRALE) COLLINA LA CUPA ; Vincolo_Idrogeologico: DELIMITAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D.L. 3267/1923</p>
--	---

Tabella coefficienti di merito : Immobile comune di Pedaso f 5 p.Ila 311

1.1 Coefficiente di vetustà	da 5 a 10 anni	da 10 a 20 anni	1	da 20 a 40 anni	0,9	Più di 40 anni	0,8	0,9	
Meno 5 anni	1,1	1,05							
1.3 Coefficiente di conservazione	Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente							0,8	
1.4 Coefficiente per esposizione									
(panoramico) :	1,05	Ordinario :	1	Strada pubblica :	0,95	Cortile interno :	0,9	1,05	
1.6 Ascensore p.terra ,primo,presente o inutile : 1		Assente al 2° piano :	0,95	Assente al 3° piano :	0,88	Assente al 4°piano : 0,8	Assente al 5°piano : 0,7	Superiori : 07	0,95
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.			
Doppi	1,05	Imp. caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1
Singolo	1	Imp caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,03
						popolari	0,9	Avvolgibili pvc	1
Ubicazione zona agricola								0,85	

Calcolo Coefficiente medio di merito

vetustà	Conserv.	s.igienici	Riscal.	ascensore	Spazi comuni	finiture	infissi	esposiz	ubicazione	Medio totale
0,9	0,8	1,05	1	0,95	1	1	1	1,05	0,85	0,96

Calcolo delle sup. commerciali

*Superfici complessive dello stato attuale del fabbricato principale compreso il vano scala e i volumi esterni eventualmente fiscalizzabili sono

(1) catastale (mq)	(2) *S.E.L (mq)	(3) *S.I.L. (mq)	(4) *S.I.N (mq)	(5) Coeff di omog.	6) Coeff di merito	sup. comm.le 2x5x6
Unità p.Ila 311	384,94	335,12	311,38	1	0,96	369,54
balconi	52,20			30% fino a 25 mq 10% per la quota eccedente 25mq		25x0,3+(52,20-25)x0,1= 10,22*0,96=9,81
Corte esterna netto area di sedime fabbricato originario	745- 102,83=642,17			10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare (SEL), fino al 2% per superfici eccedenti tale limite		384,94*0,1+(745-384,94)x0,02 = 45,69x0,96=43,86
Totale superficie commerciale ragguagliata						423,21

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di PEDASO	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
F5 p.Ila 311	423,21	800/1100	//	//	800/1250	1000*	423.210,00

* valutazione media di mercato proposta in base alle caratteristiche funzionali dell'immobile oggetto di esecuzione, esposizione, panoramicità ed appetibilità del mercato

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al bene oggetto di esecuzione **un Valore Medio di Stima** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, pari a **423.210,00€**

il suddetto valore rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), e ulteriore 5% (cinqueper cento) per deprezzamento dovuto ad interferenze funzionali con l'immobile f. 5 la p.lla 947 non oggetto della presente procedura, e detratti tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia, oneri di urbanizzazione etc. determina il seguente valore di vendita

$$423.210,00 - (28969+219295+13.322+19.032+464+1.032) = 141.096,00€ \times -5\% = 134.041,2,00 € \times -5\% = 127.339,14€$$

che si ritiene comunque non influente arrotondare a

127.500,00€

(diconsi euro centoventisettemilacinquecento./00)

Elenco Costi

- a) demolizione volumi accessori confine nord, volume disimpegno est, rimozione tettoia est etc circa **28.969,75€** oneri fiscali inclusi (allegato 16)
 b) eventuale fiscalizzazione magg superficie abitativa, soffitta e p.s.1, **219.295,87€** (allegato 9)
 c) onorari presunto per Scia in sanatoria agibilità etc. pari a circa 10.500,00+ oneri di legge (2822,4)= **13322,4€**
 d) onorario presunto per verifica strutturale 15000+ oneri di legge (4032,00) = **19032,00€**
 e) sanzione agibilità pari a **464€**.
 f) eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (**1032€**)

la quota parte delle eseguite sig.re MARONI PATRIZIA e MARONI PAOLA (1/6 cadauna) risulta pari complessivamente a
 $127.500,00€ : 6 \times 2 =$

42.500,00€

(diconsi euro cinquantaquattomilacinquecento./00)

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

AI FINI DELLA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PEDASO DESCRITTO AL F.5 P.LLA 311, INTERFERENTE CON LA PART. 947 NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE, PER LE MOTIVAZIONI GIA' AMPIAMENTE DESCRITTE, LE QUOTE DI PROPRIETA' PARI COMPLESSIVAMENTE A 2/6, NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI

QUESITO 11

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO 01 : Magazzino/Deposito sito in Campofilone al piano primo sotto-strada di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale, con accesso condominiale da via Sp 10 e diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra x e 500/1000 alla sig.ra x, descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	21	C/2	2	37mq	Totale: 41 m²	Euro 26,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: L'immobile lotto 1 confina a nord con viabilità interna di collegamento condominiale, sui restanti fronti con altre proprietà.							Calcolo delle superfici: SEL = circa 40,39mq ; SIN = circa 37,01mq	
Zona urbanistica : B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO							Stato di possesso: immobile libero e nelle disponibilità degli esecutari, allo stato attuale gestito dalla sig. X	
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA								
Descrizione comune di Campofilone f.6 p.la 4 sub 21	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto (1)x(6)=	
Deposito	34,32	410/600	130/230	//	300/400	400	13.728,00	

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, e *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n°*

83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento),

il sottoscritto attribuisce al sopra elencato bene oggetto di esecuzione **un Valore Medio di Vendita**

13.000,00€

(diconsi euro tredicimila/00)

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

LOTTO 02 : NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale fronteggiante la viabilità urbana SP10 con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 alla sig.ra x e 500/1000 alla sig.ra x ,descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
6	4	50	C/1	2	54mq	Totale: 61 m	Euro 962,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	
Confini: L'immobile lotto 2 confina a nord con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10 ,ad ovest con sub 55 stessa proprietà, ad est con area ingresso scala condominiale , a sud con affaccio prospiciente area condominiale altre proprietà							Calcolo delle superfici: SEL =circa 63,10mq , SIL =circa 55,42mq ; SIN= circa 52,75mq		
Stato di possesso : immobile risulta occupato con regolare contratto di affitto scaduto in data 7/4/25 da attività di parrucchieria (allegato 14)							Zona urbanistica : B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO		
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA									
Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=		
f.6 p.la 4 sub 50	60,39	810/1200	1118	//	650/850	750*	45.292,50		

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, e *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n°*

83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento),

il sottoscritto attribuisce al sopra elencato bene oggetto di esecuzione **un Valore Medio di Vendita**

43.000,00€

(diconsi euro quarantatremila/00)

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

LOTTO 03 : NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale fronteggiante la viabilità urbana SP.10 con diritti di piena proprietà pari a 500/1000 alla sig.ra X nata a fermo il X e 500/1000 alla sig.ra X X, descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
6	4	55	C/1	2	22mq	Totali 26mq		DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)	
Confini: L'immobile lotto 3 confina a nord con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10 ad ovest e sud con sub 56 stessa proprietà ed							Calcolo delle superfici: SEL =circa 25,94mq ; SIL = circa 23,35mq ; SIN = circa 22,24mq ,		

est con sub 50 stessa proprietà.							
Stato di possesso : Immobile libero e nelle disponibilità delle esegutate, attualmente gestito dalla sig.				Zona urbanistica : B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO			
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA							
Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori immobiliari nella zona dei beni oggetto di esecuzione	6) valore medio al €/mq di sup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.6 p.la 4 sub 55	23,42	810/1200	1118	//	650/850	700*	16.394,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, e *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento)*,
il sottoscritto attribuisce al sopra elencato bene oggetto di esecuzione **un Valore Medio di Vendita**

10.500,00€

(dicono euro diecimilacinquecento/00)

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

LOTTO 04 : NEGOZIO sito in Campofilone al piano terra rialzato di un fabbricato pluripiano a prevalenza residenziale con p.terra commerciale fronteggiante la viabilità urbana SP.10 con diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra Xe 500/1000 alla sig.ra X descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	4	56	F/3					DIVISIONE del 08/09/2025 Pratica n. AP0085162 in atti dal 08/09/2025 DIVISIONE (n. 85162.1/2025)
Confini: L'immobile lotto 4 confina a nord ed ovest con porticato condominiale prospiciente viabilità urbana Sp10 sul fronte est con sub 50 e sub ... stesse proprietà, sul fronte sud con affaccio prospiciente area condominiale altre proprietà .							Calcolo delle superfici: SEL =circa 66,18mq; SIL = circa 56,45mq; SIN = circa 22,24mq,	
Stato di possesso : Immobile libero e nelle disponibilità delle esegutate, attualmente gestito dalla sig.				Zona urbanistica : B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO				
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA								
Descrizione comune di Campofilone	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=	
f.6 p.la 4 sub ..	61,58	810/1200	1118	//	650/850	750*	46.185.00	

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, e *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento)*,

il sottoscritto attribuisce al sopra elencato bene oggetto di esecuzione un valore di vendita al netto dei costi di adeguamento normativo, fiscale, sanatorie etc. un valore di Vendita e comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a :

25.500,00€

(diconsì euro venticinquecinquecento/00)

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

costi in detrazione:

- a) costi per adeguamento alle verifiche di legge condivise con il sub 55 stimate forfettariamente in quota parte in circa 1750,00 + iva per complessivi **2135,00€**
- b) ripristino massetti in trincea; chiusura tracce e riprese d'intonaco , completamento pareti di compartimentazione in gesso rivestito, completamento impianti termici idrici elettrici, completamento bagno, tinteggiature interne e quanto altro necessario al ripristino dello stato funzionale del luogo, pari a circa: **200€/mq x 56,45 = 11.290,00+22% oneri fiscali = 13.773,8€**
- c) onorario professionale presunto per SCIA in sanatoria pari a circa **1903,20€** comprensivi degli oneri fiscali
- d) sanzione scia agibilità 464€
- d) eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (1032€)

LOTTO 05 : ABITAZIONE con corte sita in Campofilone costituita da piu livelli fuori terra fronteggiante a sud viabilità extra urbana di uso pubblico, con diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra X e 500/1000 alla sig.ra X , descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
6	114	2	C/2	2	191mq	Totale: 213 mq	Euro 138,10	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/10/2025 Pratica n. AP0107584 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107584.1/2025)	
		4	A7	2	7,5 vani	Totale 205mq totale escluse aree scoperte 163mq	Euro 542,28	VARIAZIONE del 14/10/2025 Pratica n. AP0107587 in atti dal 15/10/2025 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 107587.1/2025)	
Confini: L'immobile lotto 5 confina a sud con strada di uso pubblico c.da Marina realizzata su p.la 114, a est con altrà proprietà , a sud ed ovest con stessa proprietà .							Calcolo delle superfici: piano S1: SEL = circa 218,27mq; SIL=circa 200,16mq piano terra-primo: SEL =circa 166,86mq; SIL = circa 144,83mq; SIN = circa 121,7mq; loggia p.1 : 9,85mq. Tettoia coperta p.terra 46,23mq. Area p.terra coperta in aggetto =54,29mq		
Stato di possesso : Immobile libero, occupato dalla sig. come residenza principale .							Zona urbanistica : Agricola di rispetto stradale art.27 NTA; agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; porzione corte ricadente internamente alla Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA		

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Campofilone f.6 p.la 6 sub 114 sub 2-4	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
	324,22	480/700	//	1250	900	1200*	389.064,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, e *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento),*

il sottoscritto attribuisce al sopra elencato bene oggetto di esecuzione un valore di vendita al netto dei costi di adeguamento normativo, fiscale, sanatorie etc. un valore di Vendita e comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a :

313.500,00€

(diconsì euro trecentotredicimilacinquecento /00)

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

Elenco costi:

- a) eventuale fiscalizzazione art.34 c.2 dpre380/2001 pari a circa **18.388,72€** (allegato 9);
- b) costi per reinterro porzione fuori terra fronte nord e varie di sistemazione circa **8026,89 €** compresi oneri fiscali
- c) onorari presunto per Scia in sanatoria e verifica strutturale pari a circa **24.500,00€ + 5.987,8** per oneri fiscali
- d) sanzione agibilità pari a **464€**.
- e) eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (**1032€**)

LOTTO 06 : ABITAZIONE con corte sita in Campofilone costituita da più livelli fuori terra fronteggiante a sud viabilità extra urbana di uso pubblico, con diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra X e 500/1000 alla sig.ra X, descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	633	4	C/6	U	182mq	Totale: 209 mq	Euro 366,58	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)
		5	A/7	2	6vani	Totale 176mq totale escluse aree scoperte 129mq	Euro 433,82	VARIAZIONE del 15/10/2025 Pratica n. AP0107818 in atti dal 15/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 107818.1/2025)
Confini accessorio: L'immobile confina a est, nord ed ovest con stessa proprietà a sud con strada di uso pubblico c.da Marina realizzata su suolo privato p.la 633.						Calcolo superfici: piano S1: SEL = circa 207,23mq; SIL=circa 189,99mq piano terra-primo: SEL =circa 138,22mq; SIL = circa 112,13mq; SIN = circa 95,72mq; balcone in cassero p1 : 88,32mq loggiato piano terra 69,27mq : corte sup. complessiva p.la 633=		
Stato di possesso : Immobile libero, occupato dalla sig. come residenza principale .						Zona urbanistica : Porzione corte e fabbricato ricadente in Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA ; Zona agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA		

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Campofilone f.6 p.la 6 sub 633	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo proposte di vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f.6 p.la 633 sub 4-5	290,77	480/700	//	1250	900	1200*	348.924,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, e *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento),*

il sottoscritto attribuisce al sopra elencato bene oggetto di esecuzione un valore di vendita al netto dei costi di adeguamento normativo, fiscale, sanatorie etc. un valore di Vendita e comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a :

176.500,00

(dicono euro centosettantaseimilacinquecento/00)

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

Elenco costi

- a) eventuale fiscalizzazione art.34 c.2 Dpr 380/2001 pari a circa **107.958,20€** (allegato 9);
- b) costi di reinterro per ripristino del piano interrato e opere edilizie per accesso in trincea al piano S1 in conformità al titolo edilizio è pari a 41518,73€ oneri di legge inclusi (allegato 16)
- c) onorari presunto per Scia in sanatoria pari a circa 9.500,00+2553,6= **12.053,60 €**
- d) la sanzione agibilità pari a **464€.**
- e) eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (**1032€**)

LOTTO 07 : Lotto composto da un accessorio agricolo uso magazzino/ricovero mezzi agricoli e terreni agricoli siti in Campofilone , con diritti di piena proprietà 500/1000 alla sig.ra X e 500/1000 X immobile accessorio agricolo descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
6	621	1	C/2	3	93mq	Totale: 133 mq	Euro 81,65	AMPLIAMENTO del 14/10/2025 Pratica n. AP0107588 in atti dal 15/10/2025 AMPLIAMENTO (n. 107588.1/2025)
Confini accessorio: Complessivamente il lotto 7 confina ad est con stessa proprietà a sud parte con fronte strada uso pubblico e parte con lotto 6 p.la 633 stessa proprietà , ad ovest						Calcolo delle superfici: accessorio principale : SEL =circa 49,70 accessori secondari : SEL= circa 49,78 mq		

con stessa proprietà non eseguita. L'accesso dalla strada pubblica via Marina ai terreni e alla p.lla 621 è attualmente interno alla p.lla 633 (stessa proprietà) , ma a seguito di separazione in lotti è realizzabile internamente alle p.lle 693 e 701 l'accessorio con corte confina in tutti i fronti con stessa proprietà .

Stato di possesso : Immobile libero, e nelle disponibilità degli eseguiti, gestito a titolo gratuito dal padre
Zona urbanistica : accessori e corte p.lla 621 ricadente in Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA e agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA;

Immobili terreni agricoli nel comune di Campofilone descritti al CT

foglio	Par.la	sub	porz	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito (€)		Dati derivati da
						Ha	are	ca	domenicale	agrario	
6	412			Sem.arboreo	3		17	40	5,84	7,64	FRAZIONAMENTO del 06/05/1994 in atti dal 06/05/1994 (n. 1054.1/1994)
	701			Sem.arboreo	4		13	76	3,91	5,33	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	698			Sem.arboreo	3		58	10	19,50	25,51	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	624			seminativo	5		56	90	13,22	19,10	Tipo Mappale del 23/05/2012 Pratica n. AP0087026 in atti dal 23/05/2012 presentato il 23/05/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 87026.1/2012)
	695			Sem.arboreo	2		68	67	26,60	33,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)
	693			vigneto	3		06	26	3,23	2,91	TABELLA DI VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. AP0099352 in atti dal 02/10/2025 presentato il 02/10/2025 (n. 99352.1/2025)

Confini: terreni agricoli confinanti in parte a sud con stessa proprietà e strada di uso pubblico c.da Marina , ad est con altra proprietà, ad ovest con stessa proprietà non eseguita , a nord con altra proprietà
Calcolo delle superfici: terreni agricoli superficie complessiva 22563,00mq

Stato di possesso : terreni nelle disponibilità degli eseguiti, terreni gestiti a titolo gratuito dal padre
Zona urbanistica : terreni agricoli ricadono in Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA , Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA, agricola d' interesse paesaggistico art.26 NTA;

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Campofilone f.6 p.la 621 sub 1	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
	104,07	//	//	//	150/200	250*	26.017,5

Terreni agricoli

Foglio	Par.la	Qualità	Superficie (mq)			Quadro tabellare regione agraria 5		Valore particellare €	VALORE aggiornato al 30/9/2025 senza capitalizzazione annuale	Detrazione per qualità dello stato di fatto dei terreni	
			Ha	are	ca	€/Ha	Valore unitario mq				
6	412	Seminativo ARBOREO		17	40	19600	1,96	3410,4	3679,12	-20%	48652,39x-0,20 = 38921,91
	701	Seminativo ARBOREO		13	76	19600	1,96	2696,96	2937,95		
	698	Seminativo ARBOREO		58	10	19600	1,96	11387,60	12280,20		
	624	seminativo		56	90	19100	1,91	10867,9	11719,76		
	695	Seminativo ARBOREO		68	67	19600	1,96	13459,32	14514,31		
	693	vigneto		06	26	41200	4,12	2579,12	2781,28	//	3554,35
	621*	Seminativo ARBOREO al netto area di sedime		3	50	19100	1,96	686	739,77		739,77
Valore totale								45.087,00	48.652,39		
Valore netto detrazione											43.216,03

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE (Lotto 7)

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

1) Valore medio di stima, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa € **26.017,5*** su diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 immobile sito in Campofilone, descritto al NCEU al f.6 p.la 621 sub 1 ;

*Il suddetto valore medio di stima, detratto di tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia etc. e rettificato con aliquota del 5% (cinqueper cento) per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, determina il seguente **VALORE DI VENDITA** :

6.500,00€

(dicono euro seimilacinquecento /00)

Elenco Costi

- a) eventuale fiscalizzazione degli abusi pari a circa 3000,00 €
 b) onorario presunto per Scia in sanatoria e fiscalizzazione circa 1500+403,2= 1903,2€ oneri fiscali inclusi
 c) onorario presunto per verifica strutturale circa 5500+1628 = 6978,4€
 d) demolizione baracche varie sparse su corte 621 e p.lle 624-638-etc compreso trasporto a rifiuto a corpo forfettario circa 6989,38€ oneri fiscali inclusi (allegato 16)
 e) sanzione agibilità 464€

2) Valore medio di stima, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a di circa € **43.216,03** su diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su immobili siti in Campofilone (Fm), descritti al CT al f.6. p.lle 412 /701/698/624/695/693 porzione 621 che si ritiene comunque non influente arrotondare a

43.000,00€

(dicono euro quarantatremila /00 ----- valore di stima = valore di vendita)

VALORE COMPLESSIVO DI VENDITA LOTTO 07

* (accessorio agricolo) + * (terreni agricoli) =

49.500,00€

(dicono euro quarantanovemilacinquecento /00)

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

LOTTO 08 : ABITAZIONE con corte sita nel comune di Pedaso, costituita da un fabbricato a più livelli, da un piano seminterrato, ed un accessorio esterno uso taverna , con diritti di piena proprietà parti a 1/6 alla sig.ra e 1/6 alla sig.ra .

Immobile descritto al NCEU:

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da	
5	311		A/2	3	37mq	11,5 vani	Euro 712,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/06/2021 Pratica n. AP0038615 in atti dal 21/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17267.1/2021)	
<p>Confini: L'immobile confina a nord con altra proprietà, ad ovest con altra proprietà e via Belvedere (Sp 10) a sud con altra proprietà a est con fascia di rispetto autostradale A14 La p.la 311 nello stato particellare estratto di mappa, risulta di tipo intercluso rispetto a via Belvedere sul fronte ovest . Attualmente il collegamento con via Belvedere avviene sia da un percorso carrabile diretto sulla p.la 301(altra proprietà) sia internamente alla p.la 947 stessa proprietà Maroni Quinto ma non facente parte di questa procedura. Il percorso carrabile interno alla p.la 947 dovrebbe costituire una " servitù costituita attraverso situazione di fatto" maturata da più di 30 anni (art. 1062 cc), mentre non risultano essere presenti titoli di servitù o proprietà in merito all'accesso diretto su via Belvedere interno alla p.la 301 ma comunque in uso alla part.la 311 da circa 30 anni .</p>							<p>Calcolo delle superfici: piano terra SEL escluso vano scala e disimpegno est, compreso l'ingresso e wc lato ovest, il locale cucina e il locale caldaia nord è di circa 69,67mq, la SIL di circa 62,67mq, la SIN di circa 55,27mq, il terrazzo coperto non autorizzato è di circa 46,96mq. Piano primo La SEL escluso il vano scala è di circa 82,88mq, la SIL di circa 72,71mq ,la SIN di circa 68,93mq, i balconi in aggetto sono di circa 35,61mq. Piano secondo SEL escluso il vano scala è di circa 83,12mq, la SIL di circa 72,24mq la SIN di circa 69,79mq. I balconi in aggetto complessivamente sono di circa 16,59mq. Piano terzo La SEL escluso vano scala è di circa .83,12mq, la SIL di circa 72,39mq.</p>		
<p>Conformità catastale: le planimetrie catastali NON sono conformi allo stato attuale .</p>							<p>*nel verbale accesso della procedura 80/2022 a carico di X si segnalata la possibilità che il piano primo attualmente dichiarato nelle disponibilità della sig.ra X sia in uso a terzi con accesso dalla scala p.la 947, senza contratto di locazione. (verifica agenzia delle entrate richiesta in data 15/9/2025)</p>		
<p>Stato di possesso : piano terra in uso alla sig. X *piano primo in uso alla sig. X; p.secondo in uso a terzi con regolare contratto di affitto scadenza 31/3/2024; piano terzo in uso alle esecutate al sig.X e condomino del p.secondo</p>									
TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA									
Descrizione comune di Pedaso f.5 p.la 311	(1) Sup. commerciale ragguagliata	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq normale - ottimo	3) valori medi dei comparabili di zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato secondo indicazioni operatori con riferimento all'immobile in oggetto di esecuzione	6) valore medio di stima al €/mq di cup. Commerciale ragguagliata proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=		
	423,21	800/1100	//	//	800/1250	1000*	423.210,00		

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce al bene oggetto di esecuzione **un Valore Medio di Stima** comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, pari a **423.210,00€**

il suddetto valore *rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), e ulteriore 5% (cinqueper cento) per deprezzamento dovuto ad interferenze funzionali con l'immobile f. 5 la p.lla 947 non oggetto della presente procedura, e detratti tutti i costi di eventuali adeguamenti funzionali, fiscalizzazione, sanatoria edilizia, oneri di urbanizzazione etc.* determina il seguente *valore di vendita*

127.500,00€

(*diconsi euro centoventisettemilacinquecento./00*)

Elenco Costi

- a) demolizione volumi accessori confine nord, volume disimpegno est, rimozione tettoia est etc circa **28.969,75€** oneri fiscali inclusi(allegato 16)
 b) eventuale fiscalizzazione magg superficie abitativa, soffitta e p.s1, **219.295,87€** (allegato 9)
 c) onorari presunto per Scia in sanatoria agibilità etc . pari a circa 10.500,00+ oneri di legge (2822,4)= **13322,4€**
 d) onorario presunto per verifica strutturale 15000+ oneri di legge (4032,00) = **19032,00€**
 e) sanzione agibilità pari a **464€**.
 f) *eventuali ulteriori sanzioni da valutarsi da parte degli uffici tecnici comunali competenti (1032€)*

la quota parte delle esegutate sig.re MARONI PATRIZIA e MARONI PAOLA (1/6 cadauna) risulta pari complessivamente a
 $127.500,00€ : 6 \times 2 =$

42.500,00€

(*diconsi euro cinquantaquattomilacinquecento./00*)

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

AI FINI DELLA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PEDASO DESCRITTO AL F.5 P.LLA 311, INTERFERENTE CON LA PART. 947 NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE, PER LE MOTIVAZIONI GIA' AMPIAMENTE DESCRITTE, LE QUOTE DI PROPRIETA' PARI COMPLESSIVAMENTE A 2/6, NON RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI

QUESITO 12

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

LOTTO 01

catastale /localizzazione	f. 6 p.lla 4 sub 21- unità uso deposito sita in Campofilone via Borgo San Patrizio
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità delle esegutate ed occupato dalla sig.ra X
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B di completamento

Condominio: quote millesimali	Non risultano dichiarate per singole unità ma complessivamente per le unità sub 21-50-55-56 pari a 104,19 mill
Condominio: spese di gestione annue	Dal bilancio preventivo 2025-2026 le spese annue condominiali sono pari a 519,34€ pagabili in tre rate di 173,24€ circa
Condominio: spese straordinarie deliberate	Deliberate per l'intero condominio spese di manutenzione pari a circa 4510,00€ (bilancio preventivo 2025-2026)
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Consuntivo Anno 2023/2024 preventivo 2024/2025 complessivi 2158,22 per le unità sub 21-50-ex 49 (55-56)
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Conforme
Conformità catastale	La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

LOTTO 02

catastale /localizzazione	f. 6 p.IIa 4 sub 50 - unità uso negozio sita in Campofilone via Borgo San Patrizio
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta occupato con contratto di locazione in scaduto il 7/4/2025
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	Comune di Campofilone valori OMI II° semestre 2024 ; negozi 4,1/6,0 €/mq
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B di completamento
Condominio: quote millesimali	Non risultano dichiarate per singole unità ma complessivamente per le unità sub 21-50-55-56 pari a 104,19 mill
Condominio: spese di gestione annue	Dal bilancio preventivo 2025-2026 le spese annue condominiali sono pari a 519,34€ pagabili in tre rate di 173,24€ circa
Condominio: spese straordinarie deliberate	Deliberate per l'intero condominio spese di manutenzione pari a circa 4510,00€ (bilancio preventivo 2025-2026)
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Consuntivo Anno 2023/2024 preventivo 2024/2025 complessivi 2158,22 per le unità sub 21-50-ex 49 (55-56)
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Conforme
Conformità catastale	La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

LOTTO 03

catastale /localizzazione	f. 6 p.IIa 4 sub 55- unità uso negozio sita in Campofilone via Borgo San Patrizio
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità delle esecutate ed occupato dalla sig.ra X
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B di completamento
Condominio: quote millesimali	Non risultano dichiarate per singole unità ma complessivamente per le unità sub 21-50-55-56 pari a 104,19 mill

Condominio: spese di gestione annue	Dal bilancio preventivo 2025-2026 le spese annue condominiali sono pari a 519,34€ pagabili in tre rate di 173,24€ circa
Condominio: spese straordinarie deliberate	Deliberate per l'intero condominio spese di manutenzione pari a circa 4510,00€ (bilancio preventivo 2025-2026)
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Consuntivo Anno 2023/2024 preventivo 2024/2025 complessivi 2158,22 per le unità sub 21-50-ex 49 (55-56)
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Si rinvia al quesito 4
Conformità catastale	La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi

LOTTO 04

catastale /localizzazione	f. 6 p.la 4 sub 56 - unità uso negozio sita in Campofilone via Borgo San Patrizio cat F/3
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità delle esecutate ed occupato dalla sig.ra X
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona B di completamento
Condominio: quote millesimali	Non risultano dichiarate per singole unità ma complessivamente per le unità sub 21-50-55-56 pari a 104,19 mill
Condominio: spese di gestione annue	Dal bilancio preventivo 2025-2026 le spese annue condominiali sono pari a 519,34€ pagabili in tre rate di 173,24€ circa
Condominio: spese straordinarie deliberate	Deliberate per l'intero condominio spese di manutenzione pari a circa 4510,00€ (bilancio preventivo 2025-2026)
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Consuntivo Anno 2023/2024 preventivo 2024/2025 complessivi 2158,22 per le unità sub 21-50-ex 49 (55-56)
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Si rinvia al quesito 3-4
Conformità catastale	Immobile in corso di costruzione F3

LOTTO 05

catastale /localizzazione	f. 6 p.la 114 sub 2- 4 ; fabbricato uso abitazione su due livelli con garage al piano S1 ; sito in Campofilone via c.da Marina
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità delle esecutate ed occupato come residenza primaria dalla famiglia della sig.ra X
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA; Zona agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; porzione corte ricadente internamente alla Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA
Condominio: quote millesimali	Non dichiarate

Condominio: spese di gestione annue	Non dichiarate
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non dichiarate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Non dichiarate
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Si rinvia al quesito 4
Conformità catastale	Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi nota : il piano S1 non risulta completamente interrato

LOTTO 06

catastale /localizzazione	f. 6 p.lla 633 sub 4-5 ; fabbricato uso abitazione su due livelli con garage al piano S1; sito in Campofilone via c.da Marina
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità delle esecutate ed occupato come residenza primaria dalla famiglia della sig.ra X
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Porzione corte e fabbricato ricadente in Zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA ; Zona agricola di interesse paesaggistico art.26 NTA; Zona agricola di rispetto stradale art.27 NTA
Condominio: quote millesimali	Non dichiarate
Condominio: spese di gestione annue	Non dichiarate
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non dichiarate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Non dichiarate
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Si rinvia al quesito 3-4
Conformità catastale	Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi nota : il piano S1 non risulta completamente interrato

LOTTO 07

catastale /localizzazione	accessorio agricolo f. 6 p.lla 621 sub 1 e terreni f.6 p.lle 412; 624;698 ex 488;695 ex 634; 693 ex 636; 701 ex 414; siti in Campofilone via c.da Marina
Diritti	piena proprietà con diritti di 500/1000 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità delle esecutate in uso gratuito al genitore X
Data di scadenza per eventuale disdetta	//
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	//
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Immobile p.lla 621 : zona Agricola di rispetto fluviale art 27/b NTA e zona agricole di interesse paesaggistico art.26 NTA; terreni agricoli : zona agricole di interesse paesaggistico art.26 NTA; zona agricola di rispetto fluviale, zona agricola vincolo di rispetto stradale
Condominio: quote millesimali	Non dichiarate
Condominio: spese di gestione annue	Non dichiarate
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non dichiarate

Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Non dichiarate
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Si rinvia alla descrizione quesito 4
Conformità catastale	Le planimetria catastali sono conforme allo stato dei luoghi

LOTTO 08

catastale /localizzazione	f. 4 p.lla 311 abitazione sita nel comune di Pedaso via Belvedere
Diritti	Piena proprietà con diritti di 1/6 cadauna alle sig.re X
Stato di possesso	L'immobile risulta nelle disponibilità : p.terra : sig.ra ; *p.primo: sig.ra ; piano secondo: in uso a terzi con regolare contratto di affitto; p.sottotetto: nelle disponibilità delle sig.re e sig. . <i>* nel verbale accesso della procedura 80/2022 a carico di X si segnalata la possibilità che il piano primo attualmente dichiarato nelle disponibilità della sig.ra X sia in uso a terzi con accesso dalla scala p.lla 947, senza contratto di locazione. (verifica agenzia delle entrate richiesta in data 15/9/2025)</i>
Data di scadenza per eventuale disdetta	Contratto di locazione p.secondo scaduto il 20/3/2024
valore canone locativo contrattuale	//
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	valori OMI II^semestre 2024 comune di Pedaso abitazioni di tipo economico stato normale 2,8-4€/mq ; ottimo 3,5/4,7 €/mq Valori OMI abitazioni di tipo civile stato normale 3,3/4,7 €/mq ; ottimo 4,1/5,5€/mq
censo, livello o uso civico	//
Destinazione urbanistica/ Vincoli	Immobile realizzato in area soggetta a vincoli : ZONA E2 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA (PER LA PRESENZA GIA' INDIVIDUATA DI FORTI CARATTERI PAESISTICI) (ART.30.2 NTA) Rispetto Stradale DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO STRADALE (ART.33 NTA) Ambiti Definitivi Tutela PERIMETRAZIONE AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA Emergenze EMERGENZE GEOLOGICHE, GEOMORFOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE (ART.28 NTA del PPAR) - AREE IN CUI GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE SONO SUBORDINATI AD ACCURATA VERIFICA DI FATTIBILITA' GEOTECNICA Litorali Marini LITORALI MARINI (ART.32 NTA del PPAR) - VERSANTE COSTIERO Dal limite superiore della pianura costiera alla linea del crinale costiero - AMBITO DEFINITIVO DI TUTELA INTEGRALE Aree Floristiche AREE FLORISTICHE (ART.33 PPAR) - AMBITO DEFINITIVO DI TUTELA (INTEGRALE) COLLINA LA CUPA Vincolo Idrogeologico DELIMITAZIONE VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D.L. 3267/1923
Condominio: quote millesimali	Non dichiarate
Condominio: spese di gestione annue	Non dichiarate
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non dichiarate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	Non dichiarate
trascrizione domande giudiziali.	Non risultano trascritte domande giudiziali.
Conformità edilizia ed urbanistica	Si rinvia al quesito 3 - 4
Conformità catastale	Planimetria catastale non conforme

QUESITO 13

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

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

Nota:

porzione delle p.lla114 e 695 F. 6 comune di Campofilone, ricadono in strada urbana di uso pubblico (via Marina) che comunque allo stato attuale non sono oggetto di espropriazione

QUESITO 14

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

Allegato n.2 , allegato n.03

QUESITO 15

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato n.05

QUESITO 16

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato n.06

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2_1	Rilievo fotografico lotti 1-2-3-4
2_2	Rilievo fotografico lotto 5
2_3	Rilievo fotografico lotto 6
2_4	Rilievo fotografico lotto 7
2_5	Rilievo fotografico lotto 8
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4_1	Documentazione catastale ant variazioni
4_2_1	Ispezione ipotecaria e documentazione catastale aggiornate 1
4_2_2	documentazione catastale aggiornate 2
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7_1	Titoli edilizi ed estratto Prg comune di Pedaso
7_2_1	Titoli edilizi ed estratto Prg comune di Campofilone
7_2_2	
7_2_3	
8	Certificati Stato civile
9	Schemi di calcolo costo di produzione (fiscalizzazione)
10	Schede comparabili di zona e proposte di vendita online comune di Campofilone
11	Tabella coefficienti di merito
12	Certificato destinazione urbanistica terreni in Campofilone
13	Documentazione strutturale deposito genio civile immobile sito a Campofilone f. 6 p.IIa 633
14	Copie contratti di affitto

15	Tabelle valori agricoli
16	Computo metrico costi di demolizione
17_1	Consuntivo condominio comune di Campofilone F.6 p.IIa 4 sub 21-50-55-56
17_2	Regolamento di condominio comune di Campofilone F.6 p.IIa 4 sub 21-50-55-56
18	Vincolo di destinazione immobile comune di Campofilone f.6 p.IIa 621
19	Copie varie compravendita, sottomissioni, servitù etc, immobili siti nel comune di Pedaso Campofilone - copia verbale di accesso procedura 80/2022

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

Fermo ottobre 2025