

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.16/2023

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.16/2023

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

CREDITORE INTERVENUTO

Contro

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **16/2023**
 CREDITORE PROCEDENTE: **xxxxxxx**
 DEBITORE ESECUTATO: **xxxxxx**

Il sottoscritto arch. xxxxx iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. xx e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 12/12/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 21/12/2023 e ad effettuare 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 la certificazione notarile

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

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

3. in terzo luogo, 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 degli esegutati .

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

E' stato eseguito un primo sopralluogo in data 15/02/2024 alla presenza dell'esecutato e del rappresentate dell'istituto IVG marche e del collaboratore tecnico del CTU ; E' stato eseguito un ulteriore sopralluogo al bene in data 18/03/2024. alla presenza dell'esecutato e del collaboratore tecnico del CTU

Accesso documentale uffici comunali

l'estrazione documentale è avvenuta in prima istanza con invio email direttamente dall'ufficio tecnico comunale in data 16/02/2024 ed in seconda istanza in contraddittorio diretto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale in data 12/4/2024 per incompletezza dati inviati in prima istanza

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;

I beni oggetto di esecuzione nello stato ant-variazione catastale autorizzata dal GE in data 29/03/2024 risultavano descritti al :

N.C.E.U. Con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni a xxx; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a xxxx; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a xxx ,

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	2	C/6	3	25mq	Totale: 30 m	Euro 46,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	163	3	A/2	3	10 vani	Totale: 237 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 233 m ²	Euro 253,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	163	7	C/6	3	88 mq	Totale: 87 m ²	Euro 163,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Beni descritti al C.T. : Con diritti piena proprietà 1000/1000 in regime bene personale a x

Foglio	Par.la	porz	Qualità class	Superficie mq		deduz	Reddito		Dati derivati da
				Ha	are ca		domenicale	agrario	
10	39	AA AA	Seminativo 3 uliveto 3	00 46 06 84		Euro 0,15 Euro 0,88	Euro 0,24 Euro 1,77	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0283003 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 4593.1/2011)	
	206	AA AB	Uliveto 3 fu ad accert	- 00 61 - 03 79		Euro 0,08	Euro 0,16	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0283007 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 4597.1/2011)	
	210		Area rurale	01 25				VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/09/2009 Pratica n.	

								AP0221963 in atti dal 29/09/2009 (n. 2261.1/2009)
	211	AA AB	Uliveto 3 area rurale	00 52 02 28		Euro 0,07	Euro 0,13	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. AP0283008 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 4598.1/2011)
Con diritti piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x								
4	280		Seminativo 1	05 10		Euro 2,37	Euro 3,03	FRAZIONAMENTO del 16/07/2002 Pratica n. 103328 in atti dal 16/07/2002 (n. 1687.1/2002)

Con riferimento al bene **f.4 p.IIIa 163 sub 2**, esso risulta già compreso nella planimetria unica del sub 3 che rappresenta un fabbricato da cielo a terra con corte e accessorio composto da p.terra, e piano primo.

A seguito di variazione catastale n. AP 0044004 del 10/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024, il bene f. 4 p.IIIa 163 sub 2 è stato soppresso.

A seguito di variazione catastale n. AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024 i beni esegutati ex sub 2, 3 e 7, hanno assunto i seguenti dati al N.C.E.U senza modifica dello stato di diritto

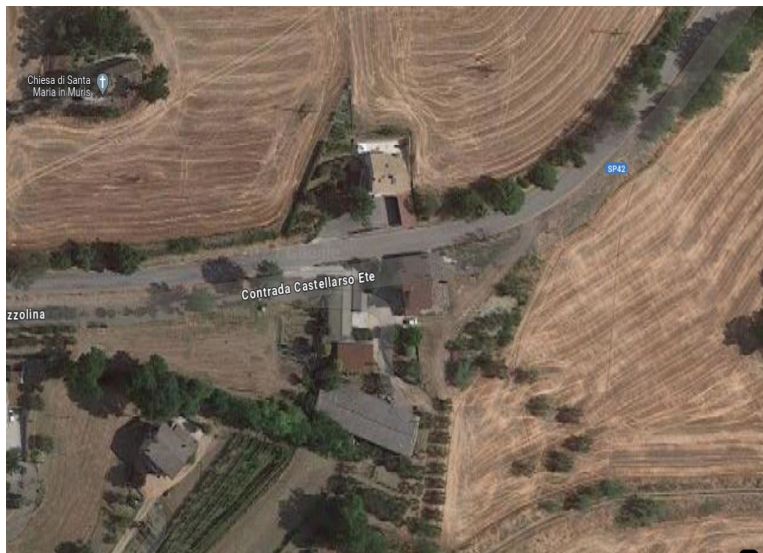
Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	8	A/2	3	6 vani	Totale: 151 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 151 m ²	Euro 151,84	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)
	163	9	A/2	4	6,5	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 160 m ²	Euro 194,70	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)
	163	10	C/6	3	19mq	Totale: 23 mq	Euro 35,33	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)
	163	11	C/2	3	21mq	Totale: 25 m ²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

A seguito di variazione catastale n.AP 0044006 del 10/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024 i beni esegutati ex F.10 p.IIIa 39-206-2010-2011 hanno assunto i seguenti dati al N.C.E.U senza modifica dello stato di diritto

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
10	322		F/2					COSTITUZIONE del 10/05/2024 Pratica n. AP0044006 in atti dal 10/05/2024 COSTITUZIONE (n. 44006.1/2024)

Localizzazione

immobile abitativo f.4 p.IIIa 163 ubicato in zona agricola prossima al centro urbano del comune di Belmonte Piceno lungo la strada provinciale c.da Castellarso Tenna. Frustolo di terreno f. 4 p.IIIa 280 ubicata nei pressi dell'immobile abitativo utilizzata come area di pertinenza a giardino. Immobile collabente f. 10 p.IIIa 322. ubicato in area agricola nei pressi dell'immobile abitativo f.4 p.IIIa 163 con accesso dalla strada provinciale Castellarso Tenna .



INDIVIDUAZIONE LOTTI:

dall'analisi dei beni oggetto di esecuzione è possibile definire i seguenti lotti:

LOTTO 01

Immobili siti a Belmonte Piceno (fm) in c.da Castellarso Tenna con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x ; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x :
 - Appartamento con soffitta di pertinenza , sito al piano primo con accesso indipendente da scala esterna coperta , comprendente ampio terrazzo sul fronte nord descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	9	A/2	4	6,5	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 160 m ²	Euro 194,70	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

- locale uso deposito sito al piano terra con ingresso indipendente da corte comune , descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	11	C/2	3	21mq	Totale: 25 m ²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Con diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x - frustolo di terreno agricolo descritto al CT

Foglio	Par.la	porz	Qualità class	Superficie mq	deduz	Rendito		Dati derivati da
				Ha are ca		domenicale	agrario	
4	280		Seminativo 1	05 10		Euro 2,37	Euro 3,03	FRAZIONAMENTO del 16/07/2002 Pratica n. 103328 in atti dal 16/07/2002 (n. 1687.1/2002)

Confini :

- Appartamento f.4 p.la 163 sub 9 confina a nord con affaccio su terrazzo esclusivo perimetrato per tre lati da un muro di contenimento in mattoni; a sud con affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale; a est con affaccio su accessorio stessa proprietà e diritti , a ovest su corte comune prospiciente frustolo di terreno f. 4 p.la 280 stessa proprietà.
- Accessorio f.4 p.la 163 sub 11 confina a nord con terrapieno, a ovest con terrapieno verso p.la 280 stessa proprietà dell'esecutato, a sud con ingresso su corte comune e p.la 163 sub.8; est con p.la 163 sub 8 stessa proprietà e diritti
- Porzione di terreno f. 4 p.la 280, confina ad est con corte condominiale e terrazzo p.la 163 sub 9, a nord ed ovest con terreno altra proprietà, a sud con strada provinciale .

LOTTO 02

Immobili siti a Belmonte Piceno (fm) in c.da Castellarso Tenna con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x ; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x :
 - Appartamento sito al piano terra con accesso da corte condominiale descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	8	A/2	3	6 vani	Totale: 151 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 151 m ²	Euro 151,84	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

- immobile uso garage con accesso interno dal sub 8 ed esterno da corte condominiale descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	10	C/6	3	19mq	Totale: 23 mq	Euro 35,33	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Confini

- Appartamento f.4 p.la 163 sub 8 confina a nord parzialmente con sub 11 ed ad est parzialmente con sub 10 stesse proprietà e diritti, a sud con ingresso ed affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale ad ovest con affacci su corte condominiale .
- Garage f. 4 p.la 163 sub 10 confina a sud con ingresso su corte condominiale , a est con terrapieno verso altra proprietà, ad ovest e nord con il sub 8 stessa proprietà e diritti.

LOTTO 03

Immobile sito a Belmonte Piceno (fm) in c.da Castellarso Tenna uso ex Pollaio con diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x , descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
10	322		F/2					COSTITUZIONE del 10/05/2024 Pratica n. AP0044006 in atti dal 10/05/2024 COSTITUZIONE (n. 44006.1/2024)

Confini

l'immobile e le aree di pertinenza confinano con aree agricole altre proprietà

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

Immobile fabbricato a civile f.4 p.Ila 163

Fabbricato sito in zona agricola ad uso civile abitazione sito nel comune di Belmonte Piceno in c.da Castellarso, prospiciente una strada provinciale, con corte condominiale citata . Il fabbricato è composto da tre livelli fuori terra compreso il piano sottotetto uso soffitta . La struttura portante è di tipo misto in muratura e pilastri interni in c.a. con solai di piano in latero cemento e copertura con struttura portante in legno. Gli infissi esterni sono dotati di persiane . Il fabbricato è stato oggetto di interventi di restauro e miglioramento sismico realizzati negli anni 2001-2004. Non sono rintracciabili nell'archivio comunale il cert. di agibilità e collaudo dei vari interventi di risanamento intervenuti a seguito del sima del 1997. Risulta un documento prt. 761 del 8/4/2002 rappresentante un elenco di documentazioni trasmesse all'ufficio tecnico del comune in merito al saldo contributo sima 1997 in cui si descrive allegato un documento nominato **"Dichiarazione della conseguita agibilità e sicurezza statica dell'edificio"** (allegato 13) Sulla corte condominiale è presente una struttura antistante il sub 10 e prospiciente il confine est, con pilastri e copertura in legno e sovrastante pannellatura in lamiera grecata , utilizzata come area di parcheggio coperta ma autorizzata come pergola non coperta, ed una tettoia con struttura sempre in legno e copertura in tegol coppo in laterizio antistante il sub 11 realizzata in assenza di titolo edilizio.

Immobile f.4 p.Ila 163 sub 9

Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
A/2	4	6,5	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 160 m ²	Euro 194,70	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Appartamento al piano primo con annesso locale sottotetto uso soffitta, con diritti pari a **333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x** ; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x:

L'appartamento al piano primo , ha accesso dalla corte condominiale cintata mediante scala esterna ad unica rampa coperta e tamponata per tre lati, sita sul fronte ovest del fabbricato, chiusa con un piccolo cancello in ferro al piano terra.

L'unità abitativa risulta composta da : ingresso soggiorno, zona cottura aperta con il soggiorno-pranzo, disimpegno notte con ripostiglio e scala di servizio per accesso al piano sottotetto, due camere , uno studio e un bagno. Il piano sottotetto con copertura a doppia falda (capanna) è costituito da due locali uso soffitta un disimpegno e un piccolo wc . Il vano soffitta lato ovest ha un piccolo balconcino che costituisce parte della copertura del vano scala pianerottolo ingresso. Entrambi i vani del sottotetto sono dotati di superficie illuminante diretta. Il solaio di copertura è realizzato con struttura in legno orditura principale e secondaria. Le altezze interne variano da 212 cm sotto trave principale al colmo e circa 140 cm alla gronda . Le pavimentazione sono in parte in listello di pre-finito in laminato effetto legno.

Il piano primo abitativo ha altezza utile interna che varia da 277cm a 302cm, le compartimentazioni interne dei vani sono in laterizio intonacato e tinteggiato, le pavimentazioni sono realizzate con listelli di legno nella zona notte e in piastrelle di cotto o monocottura nel soggiorno, le porte interne sono in legno tamburato di manifattura ordinaria. La scala di accesso al piano sottotetto è realizzata con struttura in legno con pedate ed alzate in legno massello . Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in alluminio. Sul fronte sud è presente un balconcino in aggetto di larghezza circa 1mt fronteggiante l'intero sviluppo del fronte del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di camino posto nella zona cucina pranzo. Sul lato nord è presente un ampio terrazzo pavimentato perimetrato per due lati da un muro di terrapieno in mattoni a vista . Al terrazzo si accede solo esternamente dal pianerottolo della scala esterna. L'impianto termico è di tipo autonomo costituito da collettore complanare e radiatori in acciaio di tipo arredo, con caldaia standard a metano, sita al piano sottotetto lato ovest. L'impianto elettrico è autonomo collegato al quadro contatori che si trova esterno al p.terra lato accessorio.

L'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n.n. AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024. L'unità abitativa risulta internamente **non conforme** alle planimetrie allegata ai vari progetti autorizzati sul fabbricato. Il piano sottotetto non risulta riportato in nessun elaborato tecnico allegato ai vari titoli abilitativi che sono intervenuti sul fabbricato. La scala esterna coperta risulta difforme dallo stato autorizzato .

Nota: il piano sottotetto in difformità sostanziale allo stato autorizzato (descrizione al quesito 4) non sarà oggetto di valutazione economica , i costi di massima per il ripristino dello stato autorizzato sono riportati nell'allegato 14

Confini :

immobile abitativo f.4 p.Ila 163 sub 9 confina a nord con affaccio su terrazzo esclusivo fronteggiante muro di contenimento in mattoni verso altra proprietà; a sud con affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale; a est con affaccio su immobile p.terra sub 8 stessa proprietà e diritti , a ovest su corte comune e prospiciente frustolo di terreno f. 4 p.Ila 280 stessa proprietà.

Immobile f.4 p.Ila 163 sub 8

Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
A/2	3	6 vani	Totale: 151 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 151 m ²	Euro 151,84	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Appartamento al piano terra con diritti pari a **333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x**; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x
L'appartamento ha accesso diretto dalla corte condominiale cintata . L'unità abitativa risulta composta da : soggiorno, locale deposito (ex cucina-pranzo) senza areazione ed illuminazione diretta verso esterno, disimpegno notte, tre camere ed un bagno (che si allarga oltre l'area di sedime del fabbricato in origine all'interno dell'ex sub 7), ed un locale uso deposito senza areazione diretta verso l'esterno (utilizzato senza autorizzazione a cucina e soggiorno). Le pareti di compartimentazione sono in muratura intonacata e tinteggiate, le pavimentazioni interne sono principalmente in monocottura per la zona giorno ed in graniglia per la zona notte e le porte interne sono in legno tamburato , gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in alluminio. Le altezze utili interne sono di circa 292cm. L'appartamento comunica internamente con il sub 10 uso garage e con il sub 11 uso deposito. L'impianto termico è di tipo autonomo composto da radiatori alimentati da caldaia costituita da termo camino posto internamente al locale deposito (ex cucina pranzo) . L'impianto elettrico è autonomo collegato al quadro contatori che si trova esterno al p.terra lato est. L'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024. L'unità abitativa risulta internamente conforme alle planimetrie allegata a vari progetti autorizzati sul fabbricato ad eccezione delle sup. finestrate del locale ex cucina . Porzione del sub 8 esterno all'area di sedime del fabbricato in origine, risulta priva di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità.

(nota: I locali privi di areazione ed illuminazione naturale propria non possono essere ritenuti abitabili ai sensi del Dm 5/7/1975)

Confini :

immobile abitativo f.4 p.Ila 163 sub 8 confina a nord con terrapieno verso altra proprietà a ovest con sub.11 ed con affaccio su corte condominiale , a sud con ingresso ed affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale.

Immobile f.4 p.Ila 163 sub 10

Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
C/6	3	19mq	Totale: 23 mq	Euro 35,33	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Immobile uso garage sito al piano terra con diritti pari a **333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x** ; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x
Immobile seminterrato uso garage, con accesso esterno su corte condominiale cintata prospiciente strada Provinciale, e collegamento interno al sub.8. La struttura portante è in c.a con solai in latero cemento . Le pavimentazioni interne sono in monocottura , le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato le porte interne sono il legno tamburato , l'infisso esterno del locale è in alluminio con specchiature a vetro. L'immobile è privo di riscaldamento .L'impianto elettrico è collegato all'impianto dell'unità del p.terra sub 8. L'unità risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024, ma difforme internamente dagli elaborati tecnici allegati alla CE sanatoria n. 1C/86 , CE sanatoria 5/95 e ai vari titoli autorizzati sul fabbricato in merito ad interventi edilizi di risanamento etc. Il sub 10 risulta privo di dichiarazione strutture ultimate ,collaudo ed agibilità.

Confini :

immobile in aderenza con il sub 8 confina a est con terrapieno verso altra proprietà a nord e ovest con il sub 8 ,a sud con accesso su corte condominiale cintata prospiciente strada provinciale,

Immobile f.4 p.Ila 163 sub 11

Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
C/2	3	21mq	Totale: 25 m ²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Immobile uso deposito/ripostiglio sito al piano terra con diritti pari a **333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x**; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x :
Immobile uso garage con accesso esterno su corte condominiale cintata ed interno dal sub 8 .La struttura portante è in c.a con solai in latero cemento . Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento , le pareti di compartimentazione sono parzialmente in muratura in laterizio non intonacato e solaio in latero cemento con intradosso non intonacato, l'infisso esterno è in alluminio con specchiature a vetro. Il garage è privo di riscaldamento . L'impianto elettrico è collegato all'impianto dell'unità del p.terra sub 8 L'altezza utile interne è di 300cm allo stato grezzo . L'unità risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione

n AP 0046091 del 16/05/2024. autorizzata dal GE in data 29/03/2024, ma difforme internamente agli elaborati tecnici allegati alla CE sanatoria 5/95 e ai vari titoli autorizzati sul fabbricato in merito ad interventi edilizi di risanamento etc. Il sub 10 risulta privo di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità.

Confini :

immobile in aderenza con il sub 8 confina a ovest e nord con terrapieno, a est con il sub 8, a sud con accesso su corte condominiale cintata e parzialmente con il sub 8.

Immobile F10 p.IIa 322(ex p.IIe 206-2010-211-39)

Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
F/2					COSTITUZIONE del 10/05/2024 Pratica n. AP0044006 in atti dal 10/05/2024 COSTITUZIONE (n. 44006.1/2024)

Unità collabente ex Pollaio utilizzato parzialmente come deposito, delle dimensioni lorde esterne di circa 35,90mtx12,20mt ed altezze interne al colmo di circa 3 mt; con Diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a BLASI LUIGI nato a Fermo il 2/11/1970 cod fisc BLSL GU70S02D542Y.

A seguito di variazione catastale, l'immobile ex pollaio ricadente al f.10 ex p.IIa 206 è stato fuso con le p.IIe agricole ex 210, 211, 39 (che rappresentavano aree di pertinenza del fabbricato) ed ha assunto al NCEU la nuova identificazione in f. 10 p.IIa 322 cat.F/2. L'immobile risulta realizzato negli anni antecedenti il 2/9/1967, con struttura portante in c.a e solaio di copertura a doppia falda in latero cemento, con manto di copertura in lastre di fibro cemento, contenenti presumibilmente amianto. Lo stato realizzato risulta difforme dall'elaborato tecnico allegato alla domanda del 28/8/1963 in merito alla tipologia della copertura realizzata a doppia falda a capanna ma autorizzata a doppia falda sfalzata. L'immobile ex pollaio, risulta in parte crollato e in stato avanzato di vetustà strutturale. L'immobile e le aree di pertinenza non risultano cintate. Ai fini di un possibile recupero l'intervento dovrà interessare una ristrutturazione di tipo pesante che preveda la demolizione (*). Il bene costituisce un volume/superficie assentito/a in area soggetta a vincolo di tutela beni storici (art. 40 NTA del PPAR). L'immobile risulta privo di infissi ed impianti. L'accesso al bene e alle aree di pertinenza avviene direttamente da una strada vicinale di collegamento diretto alla provinciale c.da Castellarso Tenna. Le lastre di copertura in fibro cemento (onduline) presumibilmente contenenti amianto, viste le condizioni precarie dell'immobile, dovranno essere oggetto di rimozione con trasporto in discarica. L'immobile risulta privo di infissi, impianti etc.

Confini : Il fabbricato confina su tutti i lati con corte esclusiva prospiciente altre proprietà.

(*) *Stima presunta dei costi di demolizione fabbricato e rimozione lastre in fibrocemento :*

Prezario Reg marche anno 2023	Descrizione	quantità	Costo unitario	€
x	rimozione manto di copertura in pannelli rigidi presumibilmente contenenti amianto e trasporto in discarica autorizzata e relazione ASL	450mq (circa)	14€/mq	6300,00
Cod 02.03.001.001	Demolizione completa fabbricato vuoto per pieno 35,90x12,20x3=	1300mc (circa)	17,99/mc	23.387,00
Cod.02.06.004.001	Trasporto a rifiuto in discariche autorizzate strutture cemento solai di copertura 450x0,2= 90mc + basamento 438x0,15=65,7mc =	155,7mc (circa)	21,55	3355,33
Cod.02.06.004.001	Trasporto a rifiuto in discariche autorizzate murature perimetrali sp25cm= 68mc	68 mc circa	20,26	1377,68
	Oneri della Sicurezza a corpo			1500
	Totale imponibile al netto di oneri di legge			35920,01

Terreno agricolo f.4 p.IIa 280

Foglio	Par.Ia	porz	Qualità class	Superficie mq	deduz	Reddito		Dati derivati da
				Ha are ca		domenicale	agrario	
4	280		Seminativo 1	05 10		Euro 2,37	Euro 3,03	FRAZIONAMENTO del 16/07/2002 Pratica n. 103328 in atti dal 16/07/2002 (n. 1687.1/2002)

Terreno agricolo cintato ed utilizzato a giardino come pertinenza dell'appartamento f. 4 p.IIa 163 sub. 9, con Diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x

Confini : il terreno confina a ovest e nord con altra proprietà, i restanti fronti con la p.IIa 163

Art. 10 DPR 633/1972

Allo stato attuale per tutti gli immobili eseguiti non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA in quanto sono trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino e l'esecutato è un soggetto privato.

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

Non sono reperibili agli atti documentali relativi alla costruzione del fabbricato in origine f. 4 p.la 163.

l'immobile nello stato di origine risulta edificato probabilmente in data antecedente il 2/9/1967

Il manufatto collabente f.10 p.la 322 (ex p.la 206 C.T.) risulta edificato in data antecedente il 2/9/1967 ed autorizzato in data 30/9/1963

sono estati estratti i seguenti titoli interessanti gli immobili eseguiti:

- 1 realizzazione pollaio domanda del 28/8/1963
- 2 CE 5/82 del 10/11/1982 intervento per rifacimento tetto del fabbricato p.la 163 da legno in laterizio senza modifica delle volumetrie
- 3 CE sanatoria 1/86 condono 47/85 per realizzazione di accessorio aderente al piano terra lato est, e parzialmente lato nord.
- 4 CE 14/94 del 5/9/1994 realizzazione di scala esterna lato ovest per accesso al p.1
- 5 Sanatoria pratica n5 del 27/03/1995 autorizzata ma in assenza di CE.
- 6 CE n. 5 del 11/05/2001 riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi della L 61/90
- 7 AUT. 1/2003 del 07/06/2003 restauro e risanamento conservativo accessorio
- 8 PDC 11/2004 realizzazione di pergolato.

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;**

Dall'analisi dello stato autorizzato e quello attuale per quanto è stato possibile estrarre dagli archivi comunali in data postuma al 2/9/1967 si evidenzia che :

Fabbricato di civile abitazione descritto al NCEU al f.4 p.la 163 sub 8-9-10-11

a) la scala esterna del sub 9 rappresentata alla CE 14/94 risulta difforme dallo stato autorizzato e negli elaborati tecnici allegati ai vari titoli edilizi in quanto di fatto coperta con struttura in legno e tamponata sui fronti nord ed ovest. La copertura del pianerottolo di arrivo risulta altresì utilizzato come balconcino di pertinenza del piano sottotetto lato ovest.

b) Immobile al piano terra (porzione sub 8, sub 10 e sub 11), realizzato in aderenza sui fronti nord ed est del sub 8 , con struttura in c.a e solaio di copertura in latero cemento, autorizzata con CE sanatoria 1/86 (condono L.47/85) , Sanatoria pratica n 5 del 27/03/1995; AUT. 1/2003 del 07/06/2003, risulta privo di dichiarazione di fine lavori, relazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità e difforme dallo stato rappresentato negli elaborati tecnici allegati ai vari titoli abilitativi .

La porzione d'immobile fusa con il sub 8 è costituita nello stato di fatto da un locale uso deposito-dispensa con wc senza areazione e da un locale uso taverna, con cucina e camino , anch'esso privo di areazione diretta e con altezze interne variabili ; il locale cucina-pranzo del fabbricato in origine risulta anch'esso privo di areazione ed illuminazione diretta.

(nota : *standard areoilluminante deve essere pari a 1/8 della sup. utile interna - Dm.sanità 5/7/1975*)

c) la pergola autorizzata con PDC 11/2004 realizzata con struttura in legno su pilastri anch'essi in legno, nello stato di fatto attuale risulta coperta con pannelli sandwich e pertanto difforme sostanzialmente dallo stato autorizzato;

d) i prospetti come rappresentati nei vari titoli edilizi (CE 5/2001 etc) risultano difformi oltre che per la tamponatura esterna della scala , anche per la realizzazione di nuove aperture sul fronte ovest piano soffitta , modifica superficie finestrate del piano sottotetto, maggiori altezze dei fronti autorizzati e chiusura e modifiche nuove aperture al piano terra lato est.

e) le compartimentazioni interne del piano terra e del piano primo del fabbricato principale, risultano lievemente difformi dallo stato rappresentato nei vari elaborati allegati ai Titoli edilizi di interventi di risanamento .

f) il loggiato esterno all'attuale sub 11, realizzato in legno e coperto con tegol-coppo su pilastri anch'essi in legno, insistente al piano terra lato ovest , antistante l'ingresso del locale sub 11 , non risulta autorizzato.

g) Il volume del piano soffitta dell'immobile f.4 p.la 163 sub 9 risulta modificato in modo sostanziale rispetto allo stato rappresentato nei vari elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi CE 14/1994; CE 5/01 ; CE 2001 sima 97; Aut 1/2003 , etc; altresì risulta difforme anche lo schema statico strutturale delle orditure in legno secondarie del solaio di copertura rispetto allo stato rappresentato , allegato alla pratica CE 5/2001. La modifica del volume del livello sottotetto costituisce anche modifica sostanziale prospettica con aumento delle altezze dei fronti rispetto alle previsioni della Lr 13/89 art 4 comma 4.

Il piano sottotetto risulta rappresentato nei vari elaborati tecnici con altezza utile al colmo pari a 190cm e altezza alla gronda pari a 0cm. Lo stato attuale rappresenta al contrario una altezza utile al colmo sotto trave secondaria parallela alla direzione della falda pari a circa 256cm ed altezza utile alla gronda (sempre al di sotto della trave secondaria) di circa 70* cm ,mentre l'altezza utile sotto travicelli di ripartizione per le pianelle risulta pari circa 280cm al colmo e 94*cm alla gronda.

(* elaborazione grafica derivata da interpolazione delle altezze oggetto di rilievo)

h) L'immobile ex pollaio (f.10 p.la 322) risulta realizzato negli anni antecedenti il 2/9/1967. Lo stato realizzato risulta difforme dall'elaborato tecnico allegato alla domanda del 28/8/1963 ed autorizzato in data 30/9/1963, in merito alla tipologia della copertura ,realizzata a doppia falda a capanna ma autorizzata a doppia falda sfalzata.

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

Ai fini di una possibile sanatoria nel rispetto della doppia conformità prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001 e smi, premesso quanto stabilito dalla sentenza del consiglio di stato n.6180/2022 ,nel merito della doppia conformità prevista dall'art. 36 del dpr 380/2001, lo stato dei luoghi dichiarato alle lettere a) c) f) , salvo documentazione contraria , deve intendersi **non sanabile** , in particolare:

- a) la **scala esterna tamponata con struttura a vetro e alluminio e coperta con struttura in legno** costituisce un incremento volumetrico rientrante all'interno della perimetrazione dell'area di rispetto tutela integrale come previsto art. 40 NTA del PPAR " edifici e manufatti storici e in difformità alle disposizioni di cui alla Lr 13/89;
- c) Il **porticato coperto** autorizzato come pergola (PdC 11/2004) costituisce un incremento volumetrico rientrante all'interno della perimetrazione dell'area di rispetto tutela integrale come previsto art. 40 NTA del PPAR " edifici e manufatti storici, e all'interno della fascia di rispetto della strada di tipo F fuori dai centri abitati (20mt-art 16 CdS) e in difformità alle disposizioni di cui alla Lr 13/89;
- f) il **porticato coperto** con pilastri realizzato al piano terra sul fronte ovest antistante il sub 11, costituisce un incremento volumetrico rientrante all'interno della perimetrazione dell'area di rispetto tutela integrale come previsto dall'art. 40 NTA del PPAR " edifici e manufatti storici e in difformità alle disposizioni di cui alla Lr 13/89;

Ai fini del riconoscimento dello stato autorizzato , salvo quanto dichiarato in premessa, tutti gli interventi non conformi allo stato autorizzato di cui alle lettere a) c) f) devono essere oggetto di demolizione/rimozione;

Per quanto riferito alla lettere b) , ai fini di una possibile sanatoria è necessario che :

- 1 tutto il blocco edilizio realizzato in aderenza al piano terra sub 8 deve dotarsi di collaudo statico con nomina di un verificatore (collaudatore postumo) che attesti la conformità strutturale nei modi previsti per legge;
- 2 il locale uso cucina del sub 8 dovrà essere declassato a superficie non residenziale in quanto privo di superficie finestrata diretta verso l'esterno ai fini della verifica dello standard di legge areoilluminante (Dm 5/7/1975) ;
- 3 la porzione del locale sub 8 utilizzato in difformità allo stato autorizzato come taverna (soggiorno cucina etc) sia ripristinato all'uso autorizzato a deposito in quanto non verificato ai fini abitativi sia in merito alle altezze interne inferiori a 270cm sia in merito alla verifica areoilluminante (Dm 5/7/1975);
- 4 Tutti i locali wc del sub 8 siano dotati di areazione forzata con realizzazione di una canalizzazione verso l'esterno (Dm 5/7/1975);

Con riferimento alla lett h) le difformità del fabbricato ex pollaio f. 10 p.la 322 , possono considerarsi assentite in quanto realizzate antecedenemente al 2/9/1967 .

Con riferimento alla lett. g) il volume del piano sottotetto, costituisce una difformità sostanziale rientrante all'interno della perimetrazione dell'area di rispetto tutela integrale come previsto dall'art. 40 NTA del PPAR " edifici e manufatti storici e in difformità alle disposizioni di cui alla Lr 13/89 anche in merito alle massime altezze previste dall'art. 4 comma 4;

Il maggior volume pertanto, non risulta sanabile e non rispondente alla doppia conformità prevista dall'art. 36 del Dpr 380/2001 .

È possibile ,in alternativa al ripristino dello stato autorizzato, fare riferimento alla fiscalizzazione prevista dall'art. 34 comma 2 del Dpr 380/2001 qualora la demolizione comportasse un pregiudizio alla parte eseguita in conformità .

Il ricorso all'art. 34 comma 2 non sana l'abuso ma fiscalizza eventualmente ciò che non può essere demolito senza compromettere strutturalmente la parte autorizzata.

La valutazione richiesta dall'art. 34 comma 2 del Dpr 380/2001, richiede una specifica relazione strutturale eseguita da un tecnico strutturalista che, dopo una verifica strutturale dello stato ant opera e post opera dichiarerà se la demolizione necessaria al ripristino dello stato autorizzato possa avvenire con o senza pregiudizio strutturale alla parte autorizzata.

Occorre evidenziare che il piano soffitta non è mai stato riportato negli elaborati tecnici nè nelle planimetrie catastali, perché considerato nello stato autorizzato un volume tecnico a protezione (termica) dell'unità immobiliare sottostante (sub 9),

Nello stato attuale al contrario esso deve considerarsi a tutti gli effetti un volume praticabile autonomo con incremento volumetrico e con incremento della rendita catastale del sub 9 .

Ai sensi della LR n 17 del 20/4/2015 art. 8, comma 1 lett.b) il volume attuale del sottotetto risulta, risulta pari a:

$(10,88 \times 11,36 = 123,59 \text{mq} \times (2,58^* + 0,7^*):2 = 202,69 \text{mc}$ (*altezza sotto travi secondarie)

il volume del fabbricato in origine , escluso in volume del sottotetto ant opera (non contemplato dalle verifiche di legge in quanto volume tecnico con altezza utile assentita pari a 190cm), risulta pari a: $123,59 \text{mq} \times (3,00 + 0,3 + 3,00 + 0,3) = 815,69 \text{mc}$

Il maggior volume del sottotetto (202,69mc) rispetto al volume del fabbricato in origine con area di sedime pari a circa 123,59mq corrisponde ad un percentile del 24,85% ($202,69 \text{mc} \times 100 : 815,69 \text{mc}$) > del 10% previsto dall'art. 8 comma 1 lettera b) Lr 17/2015 per volumi da 501mc a 1000mc.

Il volume del fabbricato in origine e gli accessori autorizzati con concessione in sanatoria , con area di sedime complessiva di circa 212,66mq corrisponde ad un volume complessivo di circa $815,69 + 246,16 = 1058,85 \text{mc}$

Il maggior volume del sottotetto rispetto al volume del fabbricato in origine + gli accessori autorizzati (1058,85mc) ,corrisponde ad un percentile del ($202,69 \text{mc} \times 100 : 1058,85 \text{mc}$) = 19,14% > 6% previsto dall'art. 8 comma 1 lettera b) Lr 17/2015 per volumi da 1001mc a 5000mc

(volume accessori = $22,02 \times 3 + 20,04 \times 2,89 + 10,76 \times 2,66 + (36,25 \times (2,78 + 2,23) : 2) = 243,16 \text{mc}$ circa)

Ai fini estimativi , considerato che al momento non è possibile valutare una eventuale fiscalizzazione, esso non sarà oggetto di valutazione economica , in quanto considerato nella peggiore delle ipotesi , non sanabile e non fiscalizzabile.

Con riferito alle attività di possibile istanza di P.d Costruire in sanatoria ,**salvo quanto sopra tutto dichiarato**, i costi per l'istruttoria pratica di PdC in sanatoria possono essere stimati in circa 3500€ oltre gli oneri di legge; a cui si aggiungono per collaudo con verificatore dei sub 11-10 e parziale sub 8 , circa 3500€ oltre gli oneri di legge; SCIA agibilità dei sub 10-11 e parziale sub 8 , circa 600€ oltre gli oneri di legge .

Per i costi di eventuali sanzioni si può fare riferimento all'art. 37 del dpr 380/2001 comma 4 , salvo eventuali regolamenti comunali , mentre la sanzione per definizione postuma della scia agibilità si farà riferimento all'art. 24 del Dpr 380/2001 con importo variabile da 77 a 464€ salvo eventuali regolamenti comunali.

Per il ripristino eventuale dello stato autorizzato relativamente ai lavori di rimozione tamponatura scala esterna in vetro e alluminio, rimozione completa tettoia in legno antistante il sub 11, rimozione pannelli di copertura sovrastanti la pergola in legno lato est , si prevedono complessivamente dei costi di massima a corpo pari a circa 5500,00 euro oltre oneri di legge ed eventuali oneri di discarica .

(i costi di ripristino dello stato autorizzato del volume del sottotetto al netto di iva e oneri di discarica sono descritti nell'allegato 14)

“Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”

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

QUESITO 5

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

Il cdu relativo alle aree agricole CT. f.10 ex p.lle 39-206-210-211 e f.4 p.la 280 è allegato alla presente relazione (allegato 09)

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 notificato il 25.01.2023 rep.n.137 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 09.02.2023 al n°796 Reg. Particolare, e n°1095 Reg. Generale i beni pignorati erano così descritti:

Immobili di proprietà di:

-x per la quota di 1/1 di proprietà;

A) Terreni descritti al NCT del Comune di Belmonte Piceno al fog.n.10 part.n.206, part.n.210, part.n.211, part.n.39

B) Terreni descritti al NCT del Comune di Belmonte Piceno al fog.n.4 part.n.280

Immobili di proprietà di:

-x per la quota di 2/3 del diritto di piena proprietà + 1/3 del diritto di nuda proprietà;

C) Appartamento descritto al NCEU del Comune di Belmonte Piceno al fog.n.4 part.n.163 sub.3, cat. A/2, vani 10, c.da Castellarso Tenna

D) Garage descritto al NCEU del Comune di Belmonte Piceno al fog.n.4 part.n.163, sub.7, cat. C/6, mq.88, c.da Castellarso Tenna

E) Garage descritto al NCEU del Comune di Belmonte Piceno al fog.n.4 part.n.163, sub.2, cat. C/6, mq.25, c.da Castellarso Tenna

A seguito dell'autorizzazione del GE dott.ssa Palmisano sono state eseguite le seguenti variazioni catastali:

1) Docfa prot.n.AP0044004 del 10.05.2024 "SOPPRESSIONE" dell'uiu Comune di Belmonte fog.n.4 part.n.163 sub.2 (uiu duplicata sub.03)

2) Tipo Mappale prot.n.2024/43378 del 08.05.2024

soppressione NCT Comune di Belmonte Piceno **fog.n.10 part.n.39,206,210,211**

costituzione NCEU Comune di Belmonte Piceno **fog.n.10 part.n.322**

3) Docfa prot.n.AP0044006 del 10.05.2024 "COSTITUZIONE" Comune di Belmonte Piceno NCEU fog.n.10 part.n.322 cat. F/2 cda Castellarso Tenna snc P.T.

4) Docfa prot.n.AP0046091 del 16.05.2024 "FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE"

- "SOPPRESSIONE" NCEU **Comune di Belmonte Piceno fog.n.4 part.n.163 sub.3,6 (BCNC),7**

- "COSTITUZIONE" NCEU **Comune di Belmonte Piceno** cda Castellarso Tenna n.38 P.T. **fog.n.4 part.n.163 sub.8**, cat. A/2, classe 3, cons. vani 6, sup.cat.151, rendita €151,87;

- "COSTITUZIONE" NCEU **Comune di Belmonte Piceno** cda Castellarso Tenna n.38 P.1-2 **fog.n.4 part.n.163 sub.9**, cat. A/2, classe 4, cons. vani 6,5, sup.cat.178, rendita €194,70;

- "COSTITUZIONE" NCEU **Comune di Belmonte Piceno** cda Castellarso Tenna n.38 P.T. **fog.n.4 part.n.163 sub.10**, cat. C/6, classe 3, cons. mq.19, sup. cat.23, rendita €35,33;

- "COSTITUZIONE" NCEU **Comune di Belmonte Piceno** cda Castellarso Tenna n.38 P.T. **fog.n.4 part.n.163 sub.11**, cat. C/2, classe 3, cons. mq.21, sup. cat. 25, rendita €32,54

- "COSTITUZIONE" **Comune di Belmonte Piceno** cda Castellarso Tenna n.38 P.T. **fog.n.4 part.n.163 sub.12**, BCNC.

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 catastale 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 catastali avviate con variazione catastale risultano conformi allo stato dei luoghi. **allegato n.04_2**

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

Nell'atto del pignoramento notificato il 25.01.2023 rep.n.137 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Di Fermo in data 09.02.2023 al n°796 Reg. Particolare, e n°1095 Reg. Generale l'esecutato:

-x era intestatario per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili censiti:

-al NCT del **Comune di Belmonte Piceno** al **fog.n.10 part.n.206, part.n.210, part.n.211, part.n.39** e al NCT del **Comune di Belmonte Piceno** al **fog.n.4 part.n.280**.

A seguito di atto di DONAZIONE e cessione di diritti da parte di x, notaio x del 29.08.2002 rep.101753/24950 trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo al n.4565 del Reg.Part e al n.6696 del Reg.Gen il sig. x è divenuto proprietario per ½ di piena proprietà e per ½ di nuda proprietà.

A seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio x del 29.08.2002 rep.101753/24950 trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo il 30.08.2002 al n.4567 del Reg.Part e al n.6698 del Reg.Gen x acquisiva i diritti di 1/3 di proprietà sugli immobili sopra descritti da x

A seguito del decesso di x avvento il 21.10.2008, l'esecutato x è divenuto pieno proprietario per 1/1 degli immobili censiti

Al NCT del **Comune di Belmonte Piceno** al **fog.n.10 part.n.206, part.n.210, part.n.211, part.n.39** e al NCT del **Comune di Belmonte Piceno** al **fog.n.4 part.n.280**

-x era intestatario per la quota di 1/1 di proprietà (in regime di separazione dei beni) degli immobili censiti:

-al NCT del **Comune di Belmonte Piceno** al **fog.n.4 part.n.280**

A seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio x del 28.10.2002 rep.23885/5405 trascritto il 13.11.2002 al n.5987 del reg.part e al n.9008 del reg.gen.

-x era intestatario per la quota di 2/3 di piena proprietà (in regime di separazione dei beni) e di 1/3 di nuda proprietà (in regime di separazione dei beni) degli immobili censiti

al NCEU del **Comune di Belmonte Piceno** al **fog.n.4 part.n.163 sub.2, sub.3 e sub.7**

A seguito di atto di DONAZIONE e cessione di diritti da parte di x (riservandosi l'usufrutto vitalizio di 1/3, ed in caso di premorienza per la propria moglie Biondi Floriana), notaio x del 29.08.2002 rep.101753/24950 trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo il 30.08.2002 al n.4565 del Reg.Part e al n.6696 del Reg.Gen il sig. x è divenuto proprietario per 4/9 di piena proprietà e per 2/9 di nuda proprietà.

A seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio x del 29.08.2002 rep.101753/24950 trascritto alla conservatoria dei RRII di Fermo al n.4567 del Reg.Part e al n.6698 del Reg.Gen x acquisiva i diritti di 2/9 di piena proprietà e 1/9 di nuda proprietà sugli immobili sopra descritti da x

.....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;

Valore immobili f. 4 p.la 163 sub 8-9-10-11 è pari a circa **144.594,00€** (quesito 10) ;

diritti:

333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x ;

diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni ax

diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x

La quota di titolarità dell'usubrutto in base alla tabella*pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale*

è pari al 20% del valore complessivo dei beni f.4 p.la 163 sub 8-9-10-11 che equivale a circa (144594x0,2) **28.918,80€**;

La quota di titolarità del diritto di usufrutto specifica del sig. x xxx pari a 333/1000, equivale a circa 28.918,80:3 = **9.639,60€** .

La compensazione del diritto di usufrutto del sig x , può in parte essere compensata con i sub 10 e 11 per un valore di stima di circa

6.648€ e residuo importo di circa 9639,60-6648,0 = **€ 2991,6**

I beni f.4 p.la 163 sub 8-9 non risultano comodamente divisibili né in base al valore residuo (2991,60€) né in base al valore complessivo del diritto di usufrutto (9639,60€) del sig. x .

QUESITO 8

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

I beni immobili pignorati siti nel **Comune di Belmonte Piceno** in cda Castellarso Tenna e censiti al NCT al **foglio n.10 part.n.39,206,210,211**

sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

-13.02.1944 – SUCCESSIONE per morte di x reg.ta a Fermo (den.1 vol.327, trascritta li 30.08.1944 al n°519 Reg.Part)

a favore:

x per l'usufrutto legale

x per la proprietà

Immobili NCT:

fog.n.10 part.n.39 di Ha 0:20:70

fog.n.10 part.n.41 di Ha 0:07:20

MUTAZIONI CATASTALI

a) a seguito di più verifiche periodiche del 1964 e successive. Variazioni tra le particelle 39-41 e frazionamento delle stesse) si formavano tra le altre le altre particelle:

Fog.n.10 part.n.39 di Ha 0:07:30

Fog.n.10 part.n.206 di Ha 0:04:40 (fabbricato da accertare all'urbano)

Fog.n.10 part.n.210 di Ha 0:01:25

Fog.n.10 part.n.211 di Ha 0:02:80

per una superficie complessiva pari ad Ha 0:15:75

29.08.2002 – DONAZIONE notaio x rep.101753/24950 trascritto li 30.08.2002 al n.4565 reg.part e al n.6696 del reg.gen.

Immobili: censiti al NCT del **Comune di Belmonte Piceno**

Fog.n.10 part.n.39 di Ha 0:07:30

Fog.n.10 part.n.206 di Ha 0:04:40 (fabbricato da accertare all'urbano)

Fog.n.10 part.n.210 di Ha 0:01:25

Fog.n.10 part.n.211 di Ha 0:02:80

a favore:x i diritti di 3/18 di proprietà e 3/18 di nuda proprietà

x i diritti di 6/18 di proprietà e 6/18 di nuda proprietà

contro: x i diritti di 1/2 di proprietà e 1/2 di nuda proprietà

29.08.2002 – COMPRAVENDITA notaio x rep.101753/24950 trascritto li 30.08.2002 al n.4567 reg.part e al n.6698 del reg.gen.

Immobili: censiti al NCT del **Comune di Belmonte Piceno**

Fog.n.10 part.n.39 di Ha 0:07:30

Fog.n.10 part.n.206 di Ha 0:04:40 (fabbricato da accertare all'urbano)

Fog.n.10 part.n.210 di Ha 0:01:25

Fog.n.10 part.n.211 di Ha 0:02:80

a favore:x i diritti di 3/18 di proprietà e 3/18 di nuda proprietà

contro:x i diritti di 3/18 di proprietà e 3/18 di nuda proprietà

21.10.2008 – RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO per decesso di RICCI GINA

Immobili: censiti al NCT del **Comune di Belmonte Piceno**

Fog.n.10 part.n.39 di Ha 0:07:30

Fog.n.10 part.n.206 di Ha 0:04:40 (fabbricato da accertare all'urbano)

Fog.n.10 part.n.210 di Ha 0:01:25

Fog.n.10 part.n.211 di Ha 0:02:80

INTESTAZIONE: xx diritti per 1/1 di piena proprietà

I bene immobile pignorato sito nel **Comune di Belmonte Piceno** in cda Castellarso Tenna e censito al NCT al **foglio n.4 part.n.280**

sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

28.10.2002 – COMPRAVENDITA notaio x rep.23885/5404 trascritto a Fermo in 1.11.2002 al n.5987 del reg.part e al n.9008 del reg.gen

Immobile: censito al NCT del **Comune di Belmonte Piceno**

Fog.n.4 part.n.280 di HA 0:05:10

a favore: x diritti per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

contro: x

x

x

per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuna

I beni immobili pignorati siti nel **Comune di Belmonte Piceno** in cda Castellarso Tenna e censiti al NCEU al:

-foglio n.4 part.n.163 sub.2 cat.C/6 mq.25

-foglio n.4 part.n.163 sub.3 cat.A/2 vani 10

-foglio n.4 part.n.163 sub.7 cat.C/6 mq.88

sono pervenuti alla parte eseguita a seguito di:

22.05.1965-ATTO DI PERMUTA notaio x rep.n.201/53 trascritto il 25.05.1965 al n.1551 reg.part

Immobili:

Comune di Belmonte Piceno censito al NCT al **fog.n.4 part.n.163** (ex 146/b) di Ha 0:06:30 "semin arbor"

a favore: x i diritti di 1/2 di piena proprietà e 1/2 di nuda proprietà

x i diritti di 1/2 di usufrutto

MUTAZIONI CATASTALI

a) sulla suddetta particella veniva costruito un fabbricato denunciato all'UTE con schede n.2167-2168 del 27.11.1976 in atti dal 30.06.1987

b) variazione catastale n°1 del 1980 in atti il 31.03.1980 la part.n.163 di Ha 0:06:30 "semin arbor" veniva mutata in part.n.163 di Ha 0:06:30 "fabbr d'acc. urbano"

c) variazione d'ufficio e fraz della part.n.163 di Ha 0:06:30 "fabbr d'acc. Urbano" veniva originata, tra l'altro, la part.n.163 di Ha 0:05:50 "ente urbano)

d) 08.10.1996 l'UTE attribuiva alle schede n.2167-2168 del 27.11.1976 i seguenti identificativi:

-fog.n.4 part.n.163/1 PT-1 cat.A/2 cl.3 v.8,5

-fog.n.4 part.n.163/2 PT cat C/6 cl.3 mq.25

e) variazione n.3098 del 05.09.1988 (fusione e ampliamento) in atti dal 06.02.1998 soppressione fog.n.4 part.n.163 sub.1

costituzione: fog.n.4 part.n.163 sub.3 PT-1 cat.A/2 classe 3 vani 10

fog.n.4 part.n.163 sub.4 PT cat.C/6 classe 3 mq.80

fog.n.4 part.n.163 sub.5 BCNC a tutti i sub (corte)

f) Tipo Mappale per ampliamento n.530 del 16.02.2001 la **part.n.163 del fog.n.4** di Ha 0:05:50 diveniva "ente urbano"

g) Variazione n.865 del 07.03.2001 (ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni)

soppressione: fog.n.4 part.n.163 sub.4

costituita: fog.n.4 part.n.163 sub.7 cat.C/6 classe 3 mq.88

nota: detta variazione originava un duplicato di accatastamento, l'uiu part.n.163 sub.7 comprendeva il sub.4 soppresso ma inglobava anche il sub.2 che continuava a sussistere.

h) variazione n.866 del 07.03.2001 (riduzione di bcnc)

soppressione: fog.n.4 part.n.163 sub.5

costituito: fog.n.4 part.n.163 sub.6 bcnc a tutti i sub (corte)

29.08.2002 – DONAZIONE notaio x rep.101753/24950 trascritto li 30.08.2002 al n.4565 reg.part e al n.6696 del reg.gen.

Immobili: censiti al NCEU del **Comune di Belmonte Piceno** in cda Castellarso Tenna

Fog.n.4 part.n.163 sub.2 PT cat.C/6 classe 3 mq.25

Fog.n.4 part.n.163 sub.3 PT-1 cat.A/2 classe 3 vani 10

Fog.n.4 part.n.163 sub.7 PT cat.C/6 classe 3 mq.88

a favore:x i diritti di 2/9 di proprietà e 1/9 di nuda proprietà

x i diritti di 4/9 di proprietà e 2/9 di nuda proprietà

contro: x

diritti pari a 2/3 di proprietà e 1/3 di nuda proprietà

(riservandosi 1/3 di usufrutto vitalizio ed in caso di premorienza per la moglie)

29.08.2002 – COMPRAVENDITA notaio x rep.101753/24950 trascritto li 30.08.2002 al n.4567 reg.part e al n.6698 del reg.gen.

Immobili: censiti al NCEU del **Comune di Belmonte Piceno** in cda Castellarso Tenna

Fog.n.4 part.n.163 sub.2 PT cat.C/6 classe 3 mq.25

Fog.n.4 part.n.163 sub.3 PT-1 cat.A/2 classe 3 vani 10

Fog.n.4 part.n.163 sub.7 PT cat.C/6 classe 3 mq.88

a favore: xl i diritti di 2/9 di proprietà e 1/9 di nuda proprietà

contro: x i diritti di 2/9 di proprietà e 1/9 di nuda proprietà

GRAVAMI:

29.11.2002 - IPOTECA VOLONTARIA per la somma di € 150.000,00 sorte € 75.000,00 da rimborsare in 15 anni concesso con atto del 29.11.2002 notaio x rep.102340/25080 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 02.12.2002 al n.9633 del

reg.generale e al n.1898 del registro particolare

a favore:

-x con sede a Roma (x)

contro:

-x (parte mutuataria) per la quota di 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà, -x (terzo datore di ipoteca) per 1/6 di usufrutto, x

(terza datrice d'ipoteca) per la quota di 3/6 di usufrutto

Immobili siti a Belmonte Piceno in cda Castellarso Tenna e censiti al NCEU:

Fog.n.4 part.n.163 sub.3 PT-1, cat.A/2, classe 3, vani 10;

Fog.n.4 part.n.163 sub.7 PT, cat.C/6, classe 3, mq.88

nota: rinnovata in data 07.11.2022 al n.1198 reg.part.

13.09.2020 – DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Fermo rep.n.1355 trascritto a Fermo il 18.09.2020 al n.844 del reg.part e al n.5875 reg.gen per € 29.000,00 (sorte €14.787,29)

a favore: x

contro: x

-Immobili:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreni siti a Belmonte Piceno e censiti:

-Fog.n.4 part.n.280

-Fog.n.10 part.n.39-206-210-211.

Diritti pari a 2/3 di piena proprietà + 1/3 di nuda proprietà su:Fabbricato sito a Belmonte Piceno in cda Castellarso Tenna e descritto al NCEU:

-Fog.n.4 part.n.163 sub.2 cat.C/6 mq.25

-Fog.n.4 part.n.163 sub.3 cat.A/2 vani 10

-Fog.n.4 part.n.163 sub.7 cat.C/6 mq.88

15.10.2020 – DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Fermo rep.n.644 trascritto a Fermo il 29.10.2020 al n.1010 del reg.part e al n.7167 reg.gen per € 190.000,00 (sorte €173.104,58)

a favore: x

contro: x

-Immobili:

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreni siti a Belmonte Piceno e censiti:

-Fog.n.4 part.n.280

-Fog.n.10 part.n.39-206-210-211.

Diritti pari a 2/3 di piena proprietà + 1/3 di nuda proprietà su:

Fabbricato sito a Belmonte Piceno in cda Castellarso Tenna e descritto al NCEU:

-Fog.n.4 part.n.163 sub.2 cat.C/6 mq.25

-Fog.n.4 part.n.163 sub.3 cat.A/2 vani 10

-Fog.n.4 part.n.163 sub.7 cat.C/6 mq.88

20.10.2020 – DECRETO INGIUNTIVO Tribunale di Fermo rep.n.659 trascritto a Fermo il 29.10.2020 al n.1011 del reg.part e al n.7168 reg.gen per € 55.000,00 (sorte €39.803,94)

a favore: BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Ripatransone (domiciliata presso lo studio dell'avv. Alberto Giammarini in via A.Costa n.2-Porto San Giorgio)

contro: x

In quanto a x diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di fabbricato sito a Grottazzolina in via Cavour e censito al NCEU fog.7 part.n.516 sub.10 PT-3 cat.A/3 vani 4.

In quanto a x diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreni siti a Belmonte Piceno e censiti:

-Fog.n.4 part.n.280

-Fog.n.10 part.n.39-206-210-211.

In quanto a x (diritti pari a 2/3 di piena proprietà + 1/3 di nuda proprietà) e x (1/3 di usufrutto) su:

Fabbricato sito a Belmonte Piceno in cda Castellarso Tenna e descritto al NCEU:

-Fog.n.4 part.n.163 sub.2 cat.C/6 mq.25

-Fog.n.4 part.n.163 sub.3 cat.A/2 vani 10

-Fog.n.4 part.n.163 sub.7 cat.C/6 mq.88

07.11.2002 - IPOTECA VOLONTARIA per la somma di € 150.000,00 sorte € 75.000,00 da (trattasi di ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta il 02.12.2002 n°1898 reg.part.

a favore:

-x

contro:

-x (parte mutuataria) per la quota di 2/6 di piena proprietà e 4/6 di nuda proprietà, -x (terzo datore di ipoteca) per 1/6 di usufrutto,

-x (terza datrice d'ipoteca) per la quota di 3/6 di usufrutto

Immobili siti a Belmonte Piceno in cda Castellarso Tenna e censiti al NCEU:

Fog.n.4 part.n.163 sub.3 PT-1, cat.A/2, classe 3, vani 10;

Fog.n.4 part.n.163 sub.7 PT, cat.C/6, classe 3, mq.88

25.01.2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio n.137 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 09.02.2023 al n.796 del Reg. Particolare e al n.1095 del Reg. Generale

favore: x- Fermo (rapp.ta e difesa dall'avv. x e domiciliata in via G. Orsolini n.37-Fermo)

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreni siti a Belmonte Piceno e censiti al NCT:

-Fog.n.4 part.n.280

-Fog.n.10 part.n.39-206-210-211.

Diritti pari a 2/3 di piena proprietà + 1/3 di nuda proprietà su:

Fabbricato sito a Belmonte Piceno in cda Castellarso Tenna e descritto al NCEU:

-Fog.n.4 part.n.163 sub.2 cat.C/6 mq.25

-Fog.n.4 part.n.163 sub.3 cat.A/2 vani 10

-Fog.n.4 part.n.163 sub.7 cat.C/6 mq.88

Nel ventennio antecedente il pignoramento dei beni notificato in data 25.01.2023 non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

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

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

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

PROCESSO VALUTATIVO

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:

- tre accessi al luogo con rilievo del bene
- un accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
- elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
- verifica dei comparabili di zona ;
- estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
- estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
- Verifica presenza contratti di affitto
- verifica quote condominiali e pendenze in atto
- 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 zocolature, - 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 ; UNI 11612/2015 ; 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, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota dettrattiva del 5 % .

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Descrizione generale fabbricato f.4 p.la 163

Fabbricato sito in zona agricola ad uso civile abitazione sito nel comune di Belmonte Piceno in c.da Castellarso, prospiciente una strada provinciale , con corte condominiale citata . Il fabbricato è composto da tre livelli fuori terra compreso il piano sottotetto uso soffitta . La struttura portante è di tipo misto in muratura e pilastri interni in c.a. con solai di piano in latero cemento e copertura con struttura portante in legno. Gli infissi esterni sono dotati di persiane . Il fabbricato è stato oggetto di interventi di restauro e miglioramento sismico realizzati negli anni 2001-2004. Sulla corte condominiale è presente una struttura prospiciente il confine est , costituita da pilastri e copertura in legno con sovrastante pannellatura in lamiera grecata e antistante il sub11 una tettoia in legno con copertura in tegol coppo in laterizio. Agli atti comunali non sono rintracciabili documenti in merito al rilascio di agibilità o collaudo dei lavori inerenti gli interventi di risanamento strutturale del fabbricato in origine, ma è presente un documento prot. 761 del 8/4/2002 rappresentante un elenco di documentazioni trasmesse all'ufficio tecnico del comune dal DL. in merito al saldo contributo sima 1997 nel quale sembrerebbe essere stato allegati due documenti “**Dichiarazione della conseguita agibilità e sicurezza statica dell'edificio**” (allegato 13)

1- Appartamento sito al piano primo con annesso locale sottotetto uso soffitta , con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x ; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x ;

descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	9	A/2	4	6,5	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 160 m ²	Euro 194,70	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

L'appartamento sub 9, ha accesso dalla corte condominiale cintata mediante scala esterna ad unica rampa coperta e tamponata per tre lati, sita sul fronte ovest del fabbricato; un piccolo cancello in ferro chiude l'accesso della scala al piano terra.

L'unità abitativa risulta composta da : ingresso soggiorno, zona cottura aperta con il soggiorno-pranzo, disimpegno notte con ripostiglio e scala di servizio per accesso al piano sottotetto, due camere , uno studio e un bagno. Il piano sottotetto con copertura a doppia falda (capanna) è costituito da due locali uso soffitta un disimpegno e un piccolo wc . Il vano soffitta lato ovest ha un piccolo balconcino che costituisce parte della copertura del vano scala pianerottolo ingresso. Entrambi i vani del sottotetto sono dotati di superficie illuminante diretta. Il solaio di copertura è realizzato con struttura in legno orditura principale e secondaria. Le altezze interne variano da 212 cm sotto trave principale al colmo e circa 140 cm alla gronda della porzione di soffitta utilizzata. Le pavimentazioni sono in parte in listello di pre-finito in laminato effetto legno.

Il piano primo abitativo ha altezza utile interna che varia da 277cm a 302cm, le compartimentazioni interne dei vani sono in laterizio intonacato e tinteggiato, le pavimentazioni sono realizzate con listelli di legno nella zona notte e in piastrelle di cotto o monocottura nel soggiorno, le porte interne sono in legno tamburato di manifattura ordinaria. La scala di accesso al piano sottotetto è realizzata con struttura in legno con pedate ed alzate in legno massello . Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in alluminio. Sul fronte sud è presente un balconcino in aggetto di larghezza circa 1mt fronteggiante l'intero sviluppo del fronte del fabbricato. L'unità immobiliare è dotata di camino posto nella zona cucina pranzo. Sul lato nord è presente un ampio terrazzo pavimentato perimetrato da un muro di terrapieno in mattoni a vista . Al terrazzo si accede solo esternamente dal pianerottolo della scala esterna lato ovest. L'impianto termico è di tipo autonomo costituito da collettore complanare e radiatori in acciaio di tipo arredo, con caldaia standard a metano, sita al piano sottotetto lato ovest. L'impianto elettrico è autonomo collegato al quadro contatori che si trova esterno al p.terra lato accessorio.

L'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024. L'unità abitativa risulta internamente non conforme alle planimetrie allegata ai vari progetti autorizzati sul fabbricato. Il piano sottotetto non risulta rappresentato in nessun elaborato tecnico allegato ai vari titoli abilitativi che sono intervenuti sul fabbricato salvo lo stato di una sezione con altezza utile interna al colò pari a 190cm ed altezza utile interna alla gronda di circa 10cm. La scala esterna coperta risulta difforme dallo stato autorizzato .

Confini : immobile abitativo f.4 p.IIa 163 sub 9 confina a nord con affaccio su terrazzo esclusivo fronteggiante muro di contenimento in mattoni verso altra proprietà; a sud con affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale; a est con affaccio su accessorio stessa proprietà e diritti , a ovest su corte comune prospiciente frustolo di terreno f. 4 p.IIa 280 stessa proprietà.

Calcolo delle superfici allo stato attuale

Appartamento p1	(Sel) 123,59mq	(Sil) 106,33mq	(Sin) 95,79mq
sottotetto		(Sil) 66,95mq	(Sin) 57,41mq
Balcone p1		(Sil) 11,36mq	
Terrazzo p1		(Sil) 85,15mq	
scala esterna e pianerottolo T-1		(Sil) 7,96	

Stato di possesso/occupazione: immobile occupato dall'esecutato e dalla famiglia composta da : sig.ra x (moglie) , x (figlie)

zona urbanistica zona agricola con vincolo art.40 NTA del PPAR

Condominio: non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,

Nota: il piano sottotetto in difformità sostanziale allo stato autorizzato (descrizione al quesito 4) non sarà oggetto di valutazione economica , i costi di massima per il ripristino dello stato autorizzato sono descritti nell'allegato 14

2- Appartamento sito al piano terra ,con diritti pari a 333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x; diritti di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto 333/1000 in regime bene personale a x :descritto al NCEU al

Foglio	Par.Ia	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	8	A/2	3	6 vani	Totale: 151 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 151 m ²	Euro 151,84	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

L'appartamento ha accesso diretto dalla corte condominiale cintata . L'unità abitativa risulta composta da : soggiorno, locale deposito (ex cucina-pranzo) senza areazione ed illuminazione diretta verso esterno, disimpegno notte, tre camere ed un bagno (che si allarga oltre l'area di sedime del fabbricato in origine all'interno dell'ex sub 7), ed un locale deposito senza areazione diretta verso esterno utilizzato ed arredato a cucina e soggiorno. Le pareti di compartimentazione in generale sono in muratura intonacata e tinteggiate, le pavimentazione interne sono principalmente in monocottura per la zona giorno ed in graniglia per la zona notte del fabbricato in origine mentre le porte interne sono in legno tamburato , gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in alluminio. Le altezze utili interne sono di circa 292cm. L'appartamento comunica internamente con il sub 10 e 11. L'impianto termico è di tipo autonomo composto da radiatori alimentati da caldaia costituita da termo camino posto internamente al locale deposito (ex cucina pranzo del fabbricato in origine). L'impianto elettrico è autonomo collegato al quadro contatori che si trova esterno al p.terra lato est. Al quadro sono collegati anche gli impianti del sub 10 e 11.

L'unità abitativa risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n. AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024. L'unità abitativa risulta internamente conforme alle planimetrie allegata ai vari progetti autorizzati sul fabbricato ad eccezione delle sup. finestrate del locale ex cucina . Porzione del sub 8 esterno all'area di sedime del fabbricato in origine, risulta priva di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità.

(nota: I locali privi di areazione ed illuminazione naturale propria non possono essere ritenuti abitabili ai sensi del Dm 5/7/1975)

Confini : immobile abitativo f.4 p.IIa 163 sub.8 confina parzialmente a nord con il sub11. e ad est con il sub.10,ad ovest con affaccio su corte condominiale e a sud con ingresso ed affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale.

Calcolo delle superfici :

Appartamento p terra	(Sel) 170mq	(Sil) 155,86mq	(Sin) 144,77mq
----------------------	-------------	----------------	----------------

Stato di possesso/occupazione: immobile f. 4 p.IIa 163 sub 9 è in uso alla famiglia del sig. x(genitore del sig. x) con diritti di usufrutto pari a 333/1000 .

zona urbanistica : zona agricola con vincolo art.40 NTA del PPAR vincolo di tutela beni storici

Condominio: non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,

3- Immobile uso garage sito al piano terra Con diritti pari a 333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x; diritti di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto 333/1000 in regime bene personale a x ; descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	10	C/6	3	19mq	Totale: 23 mq	Euro 35,33	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Immobile al piano seminterrato ad uso garage, con un accesso esterno carrabile su corte condominiale cintata prospiciente strada Provinciale, ed uno interno di collegamento al sub.8. La struttura portante è in c.a con solai in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in monocottura, le pareti di compartimentazione sono in laterizio intonacato e tinteggiato le porte interne sono in legno tamburato, l'infisso esterno del locale è in alluminio con specchiature a vetro. L'immobile è privo di riscaldamento. L'impianto elettrico è collegato all'impianto dell'unità del p.terra sub 8. L'unità risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n AP 0046091 del 16/05/2024 autorizzata dal GE in data 29/03/2024, ma difforme internamente dagli elaborati tecnici allegati alla CE sanatoria n. 1C/86, CE sanatoria 5/95 e ai vari titoli autorizzati sul fabbricato in merito ad interventi edilizi di risanamento etc.. Il sub 10 risulta privo di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità.

Confini : immobile in aderenza con il sub 8 confina a est con terrapieno a nord ed ovest con il sub 8, a sud con accesso su corte condominiale cintata prospiciente strada provinciale,

Calcolo delle superfici : (Sel) 20,33mq (Sil=Sin) 18,72mq

Stato di possesso/occupazione: immobile f. 4 p.la 163 sub10, risulta in uso alla famiglia del sig. x con diritti di usufrutto pari a 333/1000, genitore del sig. x

zona urbanistica: zona agricola con vincolo art.40 NTA del PPAR vincolo di tutela beni storici

Condominio: non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,

4- Immobile non abitativo uso deposito/ripostiglio sito al piano terra lato ovest, con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni ax; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x; descritto al Nceu al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	11	C/2	3	21mq	Totale: 25 m²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Immobile non abitativo sub 11, ha accesso esterno su corte condominiale lato est e interno al sub 8. La struttura portante è in c.a con solai in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento, le pareti di compartimentazione sono parzialmente in muratura in laterizio non intonacato e solaio in latero cemento con intradosso non intonacato, l'infisso esterno è in alluminio con specchiature a vetro. Il garage è privo di riscaldamento. L'impianto elettrico è collegato all'impianto dell'unità del p.terra sub 8. L'altezza utile interne è di 300cm allo stato grezzo. L'unità risulta conforme alla planimetria catastale modificata con variazione n. AP 0046091 del 16/05/2024, autorizzata dal GE in data 29/03/2024, ma difforme internamente dagli elaborati tecnici allegati alla CE sanatoria 5/95 e ai vari titoli autorizzati sul fabbricato in merito ad interventi edilizi di risanamento etc. Il sub 11 risulta privo di dichiarazione strutture ultimate, collaudo ed agibilità.

Confini :

immobile in aderenza con il sub 8, confina a ovest e nord con terrapieno, a est con il sub 8, a sud con accesso su corte condominiale cintata.

Calcolo delle superfici : (Sel) 22,10mq (Sil=Sin) 21,04mq

Stato di possesso/occupazione : immobile f. 4 p.la 163 sub 11. risulta in uso alla famiglia del sig. genitore del sig. x con diritti di usufrutto pari a 333/1000,

zona urbanistica zona agricola con vincolo art.40 NTA del PPAR vincolo di tutela beni storici

Condominio: non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,

5- Unità Collabente ex Pollaio, con Diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x situata nei pressi dell'abitazione principale f. 4 p.la 163.

A seguito di variazione catastale, autorizzata dal GE in data 29/03/2024, l'immobile ex pollaio f.10 ex p.la 206, è stato fuso con le p.lle agricole ex 210,211,39 (che rappresentavano aree di pertinenza del fabbricato) ed ha assunto al NCEU la nuova identificazione in f. 10 p.la 322 cat.F/2.

L'immobile risulta realizzato negli anni antecedenti il 2/9/1967, con struttura portante in c.a e solaio di copertura a doppia falda in latero cemento, con manto di copertura in lastre di fibro cemento, contenenti presumibilmente amianto. Lo stato realizzato risulta difforme dall'elaborato tecnico allegato alla domanda del 28/8/1963 ed autorizzato in data 30/9/1963, in merito alla tipologia della copertura realizzata a doppia falda a capanna ma autorizzata a doppia falda sfalzata. L'immobile ex pollaio, risulta in parte crollato e in stato avanzato di vetustà strutturale. L'immobile e le aree di pertinenza non risultano cintate. Ai fini di un possibile recupero l'intervento dovrà interessare una ristrutturazione di tipo pesante che preveda la demolizione e ricostruzione. Il bene costituisce un volume/superficie assentito/a in area soggetta a vincolo di tutela beni storici (art. 40 NTA del PPAR).

L'immobile risulta privo di infissi ed impianti. L'accesso al bene e alle aree di pertinenza avviene direttamente da una strada vicinale di collegamento diretto alla provinciale c.da Castellars Tenna. Le lastre di copertura in fibro cemento (onduline) presumibilmente

contenenti amianto, viste le condizioni precarie dell'immobile, dovranno essere oggetto di rimozione e trasporto in discarica autorizzata. L'immobile risulta privo di infissi, impianti etc.

Confini : immobile confinante con corte esclusiva prospiciente altre proprietà.

Calcolo delle superfici : (Sel) $35,90 \times 12,20 = 437,98 \text{mq}$

Stato di possesso/occupazione: immobile f. 10 p.la 322 è in uso al sig. x

zona urbanistica zona agricola con vincolo art.40 NTA del PPAR vincolo di tutela beni storici

() le Spese presunte per demolizione ed eventuale rimozione lastre contenenti amianto sono elencate al quesito 2.*

6- Terreno agricolo, utilizzato attualmente come giardino corte di pertinenza dell'appartamento f. 4 p.la 163 sub.9, con diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x, descritto al CT al

Foglio	Par.la	porz	Qualità class	Superficie mq	deduz	Rendito		Dati derivati da
				Ha are ca		domenicale	agrario	
4	280		Seminativo 1	05 10		Euro 2,37	Euro 3,03	FRAZIONAMENTO del 16/07/2002 Pratica n. 103328 in atti dal 16/07/2002 (n. 1687.1/2002)

La p.la 280 risulta cintata lungo il perimetro a confine con altre proprietà. L'accesso è da corte condominiale p.la 163 e dal piano terrazzo unità abitativa p1 sub 9 ,

Confini :

il terreno p.la 280 confina a ovest e nord con altra proprietà, i restanti fronti con la p.la 163

Stato di possesso/occupazione : immobile f. 4 p.la 280 è in uso alla famiglia del sig. x

zona urbanistica zona agricola con vincolo art.40 NTA del PPAR vincolo di tutela beni storici

Tabella coefficienti di merito : Immobile abitativo piano primo f.4 p.Ila 163 sub 9																		
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									Coeff.									
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			1								
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 1								
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni			1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi									
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		1,1	
											popolari		0,9		Avvolgibili pvc		1	
Calcolo Coefficiente di merito																		
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale						
01	f.4 p.Ila 163 sub 9	1	1	1	1	1	1	1	0,9	1	1	0,99						
Tabella coefficienti di merito : Immobile abitativo piano terra f. 4 p.Ila 163 sub 8																		
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									Coeff.									
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			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			0,9								
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 1								
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni			1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi									
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		1,1	
											popolari		0,9		Avvolgibili pvc		1	
Calcolo Coefficiente di merito																		
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale						
01	f.4 p.Ila 163 sub	0,8	1	1	1	1	1	0,9	0,9	1	0,9	0,95						

Tabella coefficienti di merito : piano terra f. 4 p.lla 163 sub 11												
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 <small>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</small>											Coeff. 0,6	
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				
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 1		
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi				
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 1,1				
						popolari 0,9		Avvolgibili pvc 1				
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.4 p.lla 163 sub	0,9	0,6				1	0,9		0,8	0,9	0,85
Tabella coefficienti di merito :piano terra f. 4 p.lla 163 sub 10												
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 <small>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</small>											Coeff. 1	
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				
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		
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi comuni		1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi				
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 1,1				
						popolari 0,9		Avvolgibili pvc 1				
Calcolo Coefficiente di merito												
unita'		vetustà	Conser.	S. igienici	Riscald.	ascensore	Spazi comuni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f.4 p.lla 163 sub	0,9	1				1	0,9		0,8	0,9	0,916

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI							
Immobile abitativo piano primo f. 4 p.IIa 163 sub 9							
	(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
Piano 1 abitativo		123,59	106,33	95,79	1	0,99	2x5x6 122,35
piano sottotetto soffitta		123,59	66,95	57,41	0	0	3x5x6 0
Terrazzo non comunicante con i vani principali				85,15	0,15		4x5 12,77
balcone				11,36	0,3		4x5 3,41
Scala esterna		7,96			1	0,99	2x5x6 7,88
Totale sup commerciale		146,41		<i>Coefficiente ubicazione zona agricola 0,85</i>			Totale ragguagliato 124,45
Immobile abitativo piano terra f. 4 p.IIa 163 sub 8							
	(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 terra abitativo		96,09	81,08	78,87	1	0,96	92,24
Deposito (1) ex accessorio uso cucina		27,66		24,46	0,5	0,96	13,27
Deposito (2)		46,04		41,70	0,5	0,96	22,09
Totale sup commerciale		127,60		<i>Coefficiente ubicazione zona agricola 0,85</i>			Totale ragguagliato 108,46
Immobile garage f. 4 p.IIa 163 sub 11							
	(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 4x5x6
				21,07	0,25	0,85	4,47
Totale sup commerciale		4,47		<i>Coefficiente ubicazione zona agricola 0,85</i>			Totale ragguagliato 3,79
Immobile garage f. 4 p.IIa 163 sub 10							
	(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 4x5x6
				18,72	0,5	0,916	8,57
Totale sup commerciale		8,57		<i>Coefficiente ubicazione zona agricola 0,85</i>			Totale ragguagliato 7,29

Tabella valore dei terreni a destinazione agricola comune di Fermo anno 29/01/2019

Foglio	P.lle	Qualità classe	Sup. agricola	Quadro tabellare regione agraria 4			Capitalizzazione con saggio di interesse dal 29/01/2019 al 02/05/2024 con capitalizzazione annuale totale giorni 1920
			Ha are ca	Prezzi Ha anno 2019	Valore tabellare €/mq di superficie	Valore medio €	
4	280	Seminativo 1	05 10	9200	0,92	469,2	507,04

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 2° semestre 2023

Comune di Belmonte Piceno 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 civile	480/700	900/1000	L	1,8/2,6	3,5/3,8
Abitazioni di tipo economico	410/600	770/850	L	1,6/2,3	3/3,3
autorimesse	310/430		L	1,2/1,7	
Ville e villini	480/700	900/1000		1,8/2,6	3,5/3,8

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA CON RIFERIMENTO AGLI ANNI 2021/2022 /2023.

della suddetta forbice temporale NON sono stati rintracciati comparabili

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE

NON sono stati rintracciati annunci di vendita immobili simili a quelli oggetto di esecuzione

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI BELMONTE PICENO

Il comune di Belmonte Piceno è un comune italiano di 585 abitanti della provincia di Fermo tra i comuni di Grottazzolina e Montegiorgio. Il Comune di Belmonte Piceno è raggiungibile in macchina dal casello autostradale di Fermo/Porto San Giorgio in meno di 30 minuti. Gli operatori economici che esercitano le proprie attività di mediazione immobiliare nei comuni del territorio fermano, hanno dichiarato che il mercato edilizio nel comune di Belmonte Piceno è negli ultimi anni molto compresso con valori al mq variabili da 500 a 750 euro al mq. In area extra-urbana il prezzo delle unità abitative possono variare da un minimo di 450€/mq ad un massimo di 650€/mq

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA GENERALE DEI BENI ESECUTATI

comune di Belmonte Piceno	(1) Sup. commerciale ragguagliata (mq)	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona extraurbana secondo indicazioni operatori economici	6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
f. 4 p.IIa 163 sub8	108,46	480/700			450/650	600,00	65.076
f. 4 p.IIa 163 sub9	124,45	480/700					72.870
f. 4 p.IIa 163 sub10	7,29						4374
f. 4 p.IIa 163 sub11	3,79						2274
Valore immobile fabbricato composto dai sub 8-9-10-11							144.594,00
Ct f.4 p.IIa 280	510mq	Valore Agricolo 507,00€				Valore unitario di stima proposto alla vendita come area a giardino esclusivo 5,00 €/mq	2.550 €
f. 10 p.IIa 322 cat F/2	438 mq circa					Proposta Valore unitario riferito alla superficie assentita in zona agricola con vincolo 40€/mq	17.520€

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

QUESITO 11

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

LOTTO 01

Immobili siti a Belmonte Piceno (fm) in c.da Castellarso Tenna, con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x:

- Appartamento con soffitta di pertinenza, sito al piano primo con accesso indipendente da scala esterna coperta, comprendente ampio terrazzo sul fronte nord descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	9	A/2	4	6,5	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 160 m ²	Euro 194,70	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

- locale uso deposito/ripostiglio sito al piano terra con ingresso indipendente da corte comune, descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	11	C/2	3	21mq	Totale: 25 m ²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Con diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x - frustolo di terreno agricolo descritto al CT

Foglio	Par.la	porz	Qualità class	Superficie mq	deduz	Rendito		Dati derivati da
						Ha are ca	domenicale	
4	280		Seminativo 1	05 10		Euro 2,37	Euro 3,03	FRAZIONAMENTO del 16/07/2002 Pratica n. 103328 in atti dal 16/07/2002 (n. 1687.1/2002)

Confini :

Appartamento f.4 p.la 163 sub 9 confina a nord con affaccio su terrazzo esclusivo perimetrato per tre lati da un muro di contenimento in mattoni; a sud con affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale; a est con affaccio su accessorio stessa proprietà e diritti, a ovest su corte comune prospiciente frustolo di terreno f. 4 p.la 280 stessa proprietà.

Accessorio f.4 p.la 163 sub 11 confina a nord con terrapieno, a ovest con terrapieno verso p.la 280 stessa proprietà dell'esecutato, a sud con ingresso su corte comune e p.la 163 sub.8; est con p.la 163 sub 8 stessa proprietà e diritti

Porzione di terreno f. 4 p.la 280, confina ad est con corte condominiale e terrazzo p.la 163 sub 9, a nord ed ovest con terreno altra proprietà, a sud con strada provinciale.

Calcolo delle superfici allo stato attuale sub 9

Appartamento p1	(Sel) 123,59mq	(Sil) 106,33mq	(Sin) 95,79mq	
sottotetto	(Sel) 123,59mq	(Sil) 66,95mq	(Sin) 57,41mq	(non oggetto di valutazione)
Balcone p1		(Sil) 11,36mq		
Terrazzo p1		(Sil) 85,15mq		
scala esterna e pianerottolo T-1		(Sil) 7,96		
Calcolo delle superfici sub 11	(Sel) 22,10mq	(Sil=Sin) 21,04mq		
Calcolo delle superfici p.la 280 f.4	510mq			

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 ai beni elencati oggetto di esecuzione in particolare: appartamento f. 4 p.la 163 sub 9 e locale uso deposito /ripostiglio f.4 p.la 163 sub 11, un valore medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a $72.870,00+2274,00= 75.144,00€$ 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), pari $71.387,00€$ a cui si aggiunge il valore di mercato del frustolo di terreno agricolo uso giardino f. 4 p.la 280 pari a € 2550,00, per complessivi $73.937,00€$ che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 74.000,000

(diconsi euro settantaquattromila/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

Immobili siti a Belmonte Piceno (fm) in c.da Castellarso Tenna , con diritti pari a **333/1000** nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x ; diritti di proprietà **667/1000** in regime di separazione dei beni a x; diritti usufrutto **333/1000** in regime bene personale a x :

- Appartamento sito al piano terra con accesso da corte condominiale descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	8	A/2	3	6 vani	Totale: 151 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 151 m ²	Euro 151,84	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

- immobile uso garage con accesso interno dal sub 8 ed esterno da corte condominiale descritto al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
4	163	10	C/6	3	19mq	Totale: 23 mq	Euro 35,33	VARIAZIONE del 15/05/2024 Pratica n. AP0046091 in atti dal 16/05/2024 FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 46091.1/2024)

Confini

Appartamento f.4 p.la 163 sub 8 confina a nord parzialmente con sub 11 ed ad est parzialmente con sub 10 stesse proprietà e diritti, a sud con ingresso ed affaccio su corte condominiale prospiciente strada provinciale ad ovest con affacci su corte condominiale .

Garage f. 4 p.la 163 sub 10 confina a sud con ingresso su corte condominiale , a est con terrapieno verso altra proprietà, ad ovest e nord con il sub 8 stessa proprietà e diritti.

Calcolo delle superfici sub 8 (Sel) 170mq (Sil) 155,86mq (Sin) 144,77mq

Calcolo delle superfici sub 10 (Sel) 20,33mq (Sil=Sin) 18,72mq

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 ai beni sopra elencati oggetto di esecuzione in particolare :

appartamento f. 4 p.la 163 sub 8 euro 65076,00

garage f.4 p.la 163 sub 10 euro 4374,00

un valore complessivo medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a **69.450,00** 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), pari a **65.977,75.€** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 66.000,00

(diconsi euro sessantaseimila/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

Immobile collabente con corte , sito a Belmonte Piceno (fm) in c.da Castellarso Tenna, con diritti piena proprietà 1000/1000 in regime bene personale a x , descritto al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €	Dati derivati da
10	322		F/2					COSTITUZIONE del 10/05/2024 Pratica n. AP0044006 in atti dal 10/05/2024 COSTITUZIONE (n. 44006.1/2024)

Confini

l'immobile e le aree di pertinenza confinano con aree agricole altre proprietà

Calcolo delle superfici sub ... (Sel) 35,90x12,20= 437,98mq

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 ai beni sopra elencati oggetto di esecuzione in particolare

all'immobile ex pollaio f.10 p.la 322, un valore complessivo medio di mercato, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni pari a € **17520,00** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 17.500,00

(diconsi euro diciasettemilacinquecento/00)

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

QUESITO 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 1

destinazione catastale /Diritti	NCEU f. 4 p.lla 163 sub 9-11 variazione catastale n. AP 0046091 del 16/05/2024 diritti pari a 333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x ; diritti di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto 333/1000 in regime bene personale a x
destinazione catastale / diritti	CT. f.4 p.lla 280 diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x
Stato di possesso	NCEU f. 4 p.lla 163 sub 9 ; CT. f.4 p.lla 280 in uso alla famiglia dell'esecutato x composta dalla sig.ra x NCEU f. 4 p.lla 163 sub 11 in uso alla famiglia x
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona agricola con vincolo di tutela beni storici art.40 NTA del PPAR
Condominio: quote millesimali	non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali
Condominio: spese di gestione annue	non sono pervenute indicazioni in merito a spese annue di gestione
Condominio: spese straordinarie deliberate	Inon sono pervenute indicazioni in merito a spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto</i>
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<i>Si rimanda al quesito 4</i>

LOTTO 2

destinazione catastale /Diritti	NCEU f. 4 p.lla 163 sub 8-10 variazione catastale n. AP 0046091 del 16/05/2024 diritti pari a 333/1000 nuda proprietà in regime di separazione dei beni a x; diritti di proprietà 667/1000 in regime di separazione dei beni a x ; diritti usufrutto 333/1000 in regime bene personale a x
Stato di possesso	in uso alla famiglia x
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona agricola con vincolo di tutela beni storici art.40 NTA del PPAR
Condominio: quote millesimali	non sono pervenute indicazioni in merito alle quote di proprietà condominiali,
Condominio: spese di gestione annue	non sono pervenute indicazioni in merito a spese annue di gestione
Condominio: spese straordinarie deliberate	Inon sono pervenute indicazioni in merito a spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	<i>Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto</i>
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	<i>Si rimanda al quesito 4</i>

LOTTO 3

destinazione catastale /Diritti	NCEU f. 10 p.la 322, variazione catastale n.AP 0044006 del 10/05/2024
	diritti di piena proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni a x
Stato di possesso	in uso alla famiglia
Data di scadenza per eventuale disdetta	xx
valore canone locativo contrattuale	xx
Valore di mercato locativo al momento della locazione:	xx
censo, livello o uso civico	xx
Destinazione urbanistica/ Vincoli	zona agricola con vincolo di tutela beni storici art.40 NTA del PPAR
Condominio: quote millesimali	x
Condominio: spese di gestione annue	x
Condominio: spese straordinarie deliberate	x
Condominio : pendenze nei confronti degli altri condomini	x
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano procedimenti giudiziari in atto
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	Si rimanda al quesito 4
Spese per rimozione amianto e demolizione fabbricato collabente	35.920,01 €

QUESITO 13

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

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

QUESITO 14

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

Allegato n.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	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4.1	Documentazione catastale ant variazione
4.2	Documentazione catastale aggiornata
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali: 7.1 aut pollaio 1963 7.2 aut 1982 rifacimento tetto 7.3 condono edilizio 47/85 7.4 aut. 1990 sostituzione serranda 7.5 CE 14/1994 7.6 CE 2001 sisma 97 7.7 aut 1-2003 restauro e risanamento conservativo 7.8 PDC 2004 pergolato
8	Estratto PRG
9	Certificato di Destinazione urbanistica f.10 p.lle ex 206-2010-2011-39 f.4 p.lla 280
10	Certificati stato civile e residenza degli esecutati
11	Tabelle valori agricoli
12	Tabella coefficienti
13	Documenti Vari
14	Computo metrico di massima per ripristino stato autorizzato del sottotetto

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

Fermo maggio 2024

xxxxxxxxxxxxx