



## IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Beni ricadenti nel Comune di MONTE URANO (Fm), in Contrada Scala Santa n. 19

- **LABORATORIO**, posto al piano terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 3, C/3, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **APPARTAMENTO**, posto al piano primo distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 4, A/3, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **APPARTAMENTO**, posto al piano secondo distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 5, A/3, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **MAGAZZINO**, posto al piano terzo (sottotetto) distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 6, C/2, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **RIMESSA O AUTORIMESSA**, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 7, C/6, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **RIMESSA O AUTORIMESSA**, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 8, C/6, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **MAGAZZINO**, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 769, sub 9, C/2, di sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **RIMESSA O AUTORIMESSA**, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 770, sub 2, C/6, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]

- **RIMESSA O AUTORIMESSA**, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 770, sub 3, C/6, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]

- **MAGAZZINO**, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 770, sub 4, C/2, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]

- **TERRENO SEMIARBOREO**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 646, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]

- **TERRENO SEMIARBOREO**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 359, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]

- **TERRENO SEMIARBOREO**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Monte Urano, foglio 4, particella 360, sito in Contrada Scala Santa n. 19, di proprietà suddivisa in quote come segue:

[REDACTED]

## INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa \_\_\_\_\_ con provvedimento in data 16/03/2021 ( notifica ricevuta in data 23/03/2021) nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974, domiciliato in Via Lazio 1/L, Porto San Giorgio(Fm), c.f.: NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.98/2013 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento in data 25/03/2021, con richiesta aggiornamento del 20/01/2026.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569,cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

- **Caso I)** il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

**Nel Caso I)** (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

**quesito A)** se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

**quesito B)** se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

**Nel Caso II)** (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

**Precisazione i)** l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

**Precisazione ii)** In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

- Quesito 1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis
- Quesito 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis
- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis
- 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, ... omissis
- Quesito 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 10)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Quesito 13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- Quesito 14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis
- Quesito 15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis
- Quesito 16)** ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ... omissis

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 23/03/2021 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 23/03/2021 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 29/04/2021 il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.
- In data 08/04/2018 il sottoscritto procedeva a contattare il custode dei beni Marche Servizi Giudiziari srl, telefonicamente per poter procedere al sopralluogo interno.
- In data 02/09/2021 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo dei beni oggetto della presente.
- In data 10/03/2026 il sottoscritto procedeva ad una nuova redazione dell'elaborato per integrazioni richieste durante l'udienza del 20/01/2026

## RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: **il creditore ha optato** per il deposito di certificati notarili sui beni pignorati, quindi si rientra nel **Caso II**) e non per i certificati della Conservatoria (**Caso I**).

In riferimento al **Caso II**) dall'esame della documentazione depositata, segue che:

**Caso II**) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 24/12/2013 fino ad oltre il 24/12/1993

**Precisazione i)** Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale ne l'estratto catastale con visura storica relativa al periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data del pignoramento dei beni

**Precisazione ii)** Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore precedente **NON ha depositato** il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati, documenti che sono stati prodotti dal sottoscritto (vedi *Allegato n.1- certificati*). Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che:

[REDAZIONE]

Al pignoramento sono allegati i documenti che attestano l'avvenuta notifica dello stesso agli esecutati.

### **CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il bene oggetto della presente relazione è situato nella zona periferica del Comune di Monte Urano (Fm), l'edificio che comprende le proprietà (N.C.E.U. del Comune di Monte Urano Foglio 4 part 769 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e part 770, sub 2, 3, 4) in oggetto, sono siti in Contrada Scala Santa n.19 in contesto prettamente periferico, dotati corte pertinenziale (bene comune delle unità immobiliari del fabbricato) (*vedi Allegato* ).

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERO FABBRICATO**

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nella medesima area del Comune di Monte Urano comprendente le particelle catastali contigue le 769 e 770, (foglio 4). Gli immobili sono: un laboratorio, i due appartamenti ed un magazzino, questi immobili sono compresi nello stesso fabbricato principale gli altri immobili sono quattro piccole rimesse e tre piccoli magazzini, questi sono compresi in due annessi situati nella corte del fabbricato principale, quindi nelle immediate vicinanze del fabbricato principale. Gli annessi sono due fabbricati distinti, costruiti in periodi differenti, sono composti dal solo piano terra; il più recente, ANNESSO 1, è un prefabbricato in c.a., questo comprende quattro rimesse (sub 7 ed 8 della part 769 e sub 2 e 3 della particella 770) e il secondo annesso, ANNESSO 2, è in struttura mista, muratura e comprende due magazzini, ossia il sub 9 della part 769 ed il sub4 della particella 770 (*vedi Allegato* )



### DESCRIZIONE SPECIFICA DEI BENI

#### 1) **LABORATORIO al piano terra:**

immobile compreso nel fabbricato principale, situato al piano terra, costituito da tre locali più piccolo wc, finiture originarie, pavimento in parte graniglia ed in parte mattonelle sia originarie che in altre più recenti, infissi originari in metallo e vetro singolo.

L'immobile è costituito da un locale ufficio a cui si accede tramite un ampio accesso autonomo, direttamente dall'esterno, questo è dotato di infisso in metallo e vetro singolo e di chiusura con saracinesca; è presente anche un'altro accesso dall'interno, posto nel locale ingresso, del fabbricato, al piano terra.

Gli altri due locali sono provvisti anch'essi di ingressi esterni autonomi dotati di infissi in metallo e vetro singolo, provvisti di saracinesca, questi due locali sono comunicanti, uno dei due ha un

accesso posto verso il locale ingresso del fabbricato al piano terra. Uno dei due locali è dotato un piccolo wc con sanitari e lavabo originari.

L'immobile è di 120 mq

**2) APPARTAMENTO al piano primo:**

Attualmente l'immobile è in discrete condizioni di conservazione. L'unità abitativa è compresa nel fabbricato principale, situata al piano primo, è costituita da sei locali, ossia zona pranzo quattro camere, un ripostiglio a cui si aggiungono cucinotto ed un wc. Le finiture sono originarie, finestre originarie in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, il pavimento è in graniglia, mentre, nel locale wc, costituito da piastrelle monocottura con sanitari originari; riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas-metano. L'immobile è di 124 mq più 11 mq di balcone.

**3) APPARTAMENTO al piano secondo:**

Attualmente l'immobile è in buone condizioni di conservazione. L'unità abitativa è compresa nel fabbricato principale, situata al piano secondo, è costituita da cinque locali, ossia ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, quattro camere, a cui si aggiunge un wc. Le finiture sono originarie, finestre originarie in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, il pavimento è rivestito in linoleum, tranne per una camera, applicato sovrapponendolo alla pavimentazione originaria in graniglia, mentre, nel locale wc, il pavimento è costituito da piastrelle monocottura; riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas-metano. L'immobile è di 124 mq più 11 mq di balcone.

**4) MAGAZZINO nel sottotetto:**

Nel sottotetto dell'edificio è situato un magazzino, costituito da in un locale unico, collegato con scala interna, privo di finiture, al grezzo, non intonacato, senza lo strato della pavimentazione, bensì con la soletta di c.a. a vista, con travetti e pignatte costituenti la struttura del tetto, a vista, con infissi originari in legno e vetro singolo. Il locale ha nel colmo del tetto un'altezza massima di 2,70 cm e ai lati delle due falde inclinate altezza minima di 0,70cm, la metratura del locale compreso l'accesso scala e di 130mq.

**5) RIMESSA sub7-part 769, nell'annesso 1:**

Locale compreso in fabbricato costituito da elementi prefabbricati in c.a., copertura con struttura in travetti c.a. ed copertura in materiale cementizio comunemente dette "onduline"; l'interno è lasciato al grezzo, pavimentazione realizzata tramite gettata in calcestruzzo senza finitura.

Metratura locale 20mq, altezza massima 2,86cm, altezza min 2,50cm

**6) RIMESSA sub8-part 769, nell'annesso 1:**

Locale compreso in fabbricato costituito da elementi prefabbricati in c.a., copertura con struttura in travetti c.a. ed copertura in materiale cementizio comunemente dette "onduline"; l'interno è lasciato al grezzo, pavimentazione realizzata tramite gettata in calcestruzzo senza finitura.

Metratura locale 13mq, altezza massima 2,50cm, altezza min 2,10cm.

**7) MAGAZZINO sub9-patr769, nell'annesso 2:**

Locale compreso in piccolo fabbricato in muratura a blocchetti tradizionali, copertura a falda con tegole, l'interno è lasciato al grezzo, pavimentazione realizzata tramite gettata in calcestruzzo senza finitura. Metratura locale 5mq, altezza massima 2,40cm, altezza min 2,00cm.

**8) APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**(Catasto terreni Comune Monte Urano, Foglio 4, particella 646)**

Appezzamento di terreno contiguo alla corte del fabbricato principale, dal lato dell'accesso al fabbricato, di superficie uguale a 30 mq, ossia 30 ca, classificato come semiarboreo

**9) RIMESSA sub3-patr770, nell'annesso 1:**

Locale compreso in fabbricato costituito da elementi prefabbricati in c.a., copertura con struttura in travetti c.a. ed copertura in materiale cementizio comunemente dette "onduline"; l'interno è lasciato al grezzo, pavimentazione realizzata tramite gettata in calcestruzzo senza finitura.  
Metratura locale 12mq, altezza massima 2,50cm, altezza min 2,10cm.

**10) MAGAZZINO sub4-patr770, nell'annesso 2:**

Locale compreso in piccolo fabbricato in muratura a blocchetti tradizionali, copertura a falda con tegole, l'interno è lasciato al grezzo, pavimentazione realizzata tramite gettata in calcestruzzo senza finitura. Metratura locale 1mq, altezza massima 2,40cm, altezza min 2,00cm.

**11) RIMESSA sub2-patr770, nell'annesso 1:**

Locale compreso in fabbricato costituito da elementi prefabbricati in c.a., copertura con struttura in travetti c.a. ed copertura in materiale cementizio comunemente dette "onduline"; l'interno è lasciato al grezzo, pavimentazione realizzata tramite gettata in calcestruzzo senza finitura.  
Metratura locale 19mq, altezza massima 2,86cm, altezza min 2,50cm.

**12) APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**(Catasto terreni Comune Monte Urano, Foglio 4, particella 359)**

Appezzamento di terreno contiguo alla corte del fabbricato principale e contiguo all'annesso 1, sito al lato opposto dell'accesso al fabbricato, di superficie uguale a 400 mq ossia 4 are, classificato come semiarboreo.

**13) APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**(Catasto terreni Comune Monte Urano, Foglio 4, particella 360)**

Appezzamento di terreno contiguo alla corte del fabbricato principale e contiguo all'annesso 1, sito al lato opposto dell'accesso al fabbricato, di superficie uguale a 550mq ossia 5 are e 50 ca, classificato come semiarboreo.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**Quesito 1) Identificazione del fabbricato ed unità immobiliari**

Le unità immobiliari oggetto della presente sono comprese in un'unica area del Comune di Monte Urano, Contrada Scala Santa, tale area comprende dalle particelle (Catasto Fabbricati) 769 e 770 e (Catasto Terreni) 646, 359, 360 fabbricato principale ed i due annessi sono inseriti in contesto prettamente periferico di detto Comune.

Il Fabbricato principale contiene il laboratorio al piano terra, un appartamento al piano primo, un appartamento al piano secondo ed un magazzino nel sottotetto.

L'annesso 1 contiene le quattro rimesse, mentre l'annesso 2 contiene due piccoli magazzini

**LABORATORIO al piano terra (immobile 1) :**

- **Laboratorio ad uso produttivo** posto al piano terra
  - **Confini:** l'immobile occupa tutto il piano terra del fabbricato, tranne che per il vano scala interno ed ha l'accesso sia dalla corte comune sia dal vano scala comune.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 3, cat. C/3, Cl.2, Consistenza 94mq, Superficie Catastale 118mq, rendita 334,97€**

**APPARTAMENTO al piano primo (immobile 2) :**

- **Appartamento ad uso di civile abitazione** posto al piano primo

- **Confini:** l'immobile occupa tutto il piano primo del fabbricato, tranne che per il vano scala interno, ha l'accesso dal vano scala comune.
- Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
- **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 4,** cat. A/3, Cl.3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 138mq, rendita 241,70€

**APPARTAMENTO al piano secondo: (immobile 3) :**

- **Appartamento ad uso di civile abitazione** posto al piano secondo
  - **Confini:** l'immobile occupa tutto il piano secondo del fabbricato, tranne che per il vano scala interno, ha l'accesso dal vano scala comune.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 5,** cat. A/3, Cl.3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 138mq, rendita 241,70€

**MAGAZZINO al piano sottotetto: (immobile 4) :**

- **Appartamento ad uso magazzino e locale di deposito** posto all'ultimo piano dell'edificio principale.
  - **Confini:** l'immobile occupa tutto il ultimo e sottotetto del fabbricato, ha altezze variabili da un min di 0,70cm ad un massimo di 2,70, ha l'accesso dal vano scala comune.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 6,** cat. C/2, Cl.2, Consistenza 74mq, Superficie Catastale 78mq, rendita 206,38€

**RIMESSA al piano terra dell'annesso 1 (immobile 5):**

- **Locale con destinazione d'uso rimessa deposito o autorimessa senza fine di lucro,** posto piano terra dell'annesso 1.
  - **Confini:** l'immobile occupa una porzione della superficie dell'annesso 1, ha altezze variabili da un min di 2,50cm ad un massimo di 2,86, ha l'accesso dal vano scala.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 7,** cat. C/6, Cl.3, Consistenza 20mq, Superficie Catastale 21mq, rendita 40,28€

**RIMESSA al piano terra dell'annesso 1 : (immobile 6) :**

- **Locale con destinazione d'uso rimessa deposito o autorimessa senza fine di lucro,** posto piano terra dell'annesso 1.
  - **Confini:** l'immobile occupa una porzione della superficie dell'annesso 1, ha altezze variabili da un min di 2,50cm ad un massimo di 2,86, ha l'accesso dal vano scala.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 8,** cat. C/6, Cl.3, Consistenza 12mq, Superficie Catastale 14mq, rendita 24,17€

**MAGAZZINO al piano terra dell'annesso 2 (immobile 7) :**

- **Locale con destinazione d'uso deposito,** posto piano terra dell'annesso 2.
  - **Confini:** l'immobile occupa una porzione della superficie dell'annesso 1, ha altezze variabili da un min di 2,00cm ad un massimo di 2,40, ha l'accesso dal vano scala.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 9,** cat. C/2, Cl.2, Consistenza 5mq, Superficie Catastale 7mq, rendita 13,94€

**APPEZZAMENTO DI TERRENO di superficie uguale a 30 mq ( immobile 8 ) :**

- **Distinto al Catasto Terreni Comune Monte Urano, Foglio 4, particella 646,** qualità semiarboreo, Classe 3, superficie 30 ca, reddito domenicale 0,11€, reddito agrario 0,16€

**RIMESSA al piano terra dell'annesso 1 ( immobile 9 ) :**

- **Locale con destinazione d'uso rimessa deposito o autorimessa senza fine di lucro**, posto piano terra dell'annesso 1.
  - **Confini:** l'immobile occupa una porzione della superficie dell'annesso 1, ha altezze variabili da un min di 2,50cm ad un massimo di 2,86, ha l'accesso dal vano scala.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 2**, cat. C/6, Cl.3, Consistenza 18mq, Superficie Catastale 20mq, rendita 36,26€

**RIMESSA al piano terra dell'annesso 1 ( immobile 10 ) :**

- **Locale con destinazione d'uso rimessa deposito o autorimessa senza fine di lucro**, posto piano terra dell'annesso 1.
  - **Confini:** l'immobile occupa una porzione della superficie dell'annesso 1, ha altezze variabili da un min di 2,50cm ad un massimo di 2,86, ha l'accesso dal vano scala.
  - Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
  - **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 3**, cat. C/6, Cl.3, Consistenza 12mq, Superficie Catastale 10mq, rendita 24,17€

**MAGAZZINO al piano terra dell'annesso 2 ( immobile 11 ) :**

- **Locale con destinazione d'uso deposito**, posto piano terra dell'annesso 2.
- **Confini:** l'immobile occupa una porzione della superficie dell'annesso 1, ha altezze variabili da un min. di 2,00cm ad un massimo di 2,40, ha l'accesso dal vano scala.
- Accesso dal cortile, Contrada Scala Santa n. 19
- **Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 770, sub 4**, cat. C/2, Cl.2, Consistenza 1mq, Superficie Catastale 2mq, rendita 2,79€

**APPEZZAMENTO DI TERRENO di superficie uguale a 400 mq ( immobile 12 ) :**

- **Distinto al Catasto Terreni Comune Monte Urano, Foglio 4, particella 359**, qualità semiarboreo, Classe 3, superficie 4 are, 00 ca, reddito domenicale 1,45€, reddito agrario 2,17€

**APPEZZAMENTO DI TERRENO di superficie uguale a 550 mq ( immobile 13 ) :**

- **Distinto al Catasto Terreni Comune Monte Urano, Foglio 4, particella 360**, qualità semiarboreo, Classe 3, superficie 5 are, 50 ca, reddito domenicale 1,99€, reddito agrario 2,98€

**Quesito 2)** Nella fattispecie non si ricade nel caso in cui è applicabile l'art. 10 D.P.R. 633/1972, quindi non è applicabile l'esenzione all'I.V.A.

**Quesito 3)** La costruzione del fabbricato risulta **posteriore al 2 settembre 1967.**

**Quesito 5)** Vedi allegato con certificato di destinazione urbanistica per il fabbricato principale

**Il fabbricato principale è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi.**

**Gli annessi**, rispettivamente il prefabbricato, nominato **annesso 1** ed il magazzino, esterno in muratura, nominato **annesso 2**, **non sono dotati dei rispettivi titoli abilitativi edilizi.**

- **Licenza di costruzione prot . n. 1854 del 09/09/1968**
- **Licenza di costruzione prot . n. 1009 del 29/03/1969**
- **Certificato regolare esecuzione Geom. \_\_\_\_\_ del 10/0/1970**
- **Permesso in sanatoria prot. 17500 pratica Edilizia 145/2003**
- **Permesso a costruire n. 50/2003 del 19/12/2003**
- **Permesso a costruire n. 9/2007 del 26/02/2007 pratica edilizia 95/2006**
- **Decadenza del 21/07/2011**

**Quesito 6)** Conformità con il pignoramento

**I dati degli immobili, sottoposti del pignoramento di cui in oggetto, corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso.**

**Quesito 7)**

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data del pignoramento la parte esecutata risulta essere piena intestataria degli immobili oggetto del pignorato (*vedi Allegat.*).

**Le PROPRIETÀ:**

attualmente le seguenti **proprietà sono suddivise in noni**, come descritto nella tabella sottostante:

PROPRIETÀ SUDDIVISA IN NOVE PARTI OSSIA IN NONI								
Numero immobile	Immobile identificativo catastale (Fabbricati) foglio 4	Tipologia immobile	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
			Quota proprietà	immobile	Quota proprietà	immobile	Quota proprietà	immobile
1	Particella 769 - SUB 3	LAB C6	5/9	P 769 - SUB 3	2/9	P 769 - SUB 3	2/9	P 769 - SUB 3
2	Particella 769 - SUB 4	APP A3	5/9	P 769 - SUB 4	2/9	P 769 - SUB 4	2/9	P 769 - SUB 4
3	Particella 769 - SUB 5	APP A3	5/9	P 769 - SUB 5	2/9	P 769 - SUB 5	2/9	P 769 - SUB 5
4	Particella 769 - SUB 6	MAG C2	5/9	P 769 - SUB 6	2/9	P 769 - SUB 6	2/9	P 769 - SUB 6
5	Particella 769 - SUB 7	GAR C6	5/9	P 769 - SUB 7	2/9	P 769 - SUB 7	2/9	P 769 - SUB 7
6	Particella 769 - SUB 8	GAR C6	5/9	P 769 - SUB 8	2/9	P 769 - SUB 8	2/9	P 769 - SUB 8
7	Particella 769 - SUB 9	MAG C2	5/9	P 769 - SUB 9	2/9	P 769 - SUB 8	2/9	P 769 - SUB 8
	Immobile identificativo catastale (Terreni) foglio 4							
8	Particella 646	Terreno	5/9	P 646	2/9	P 646	2/9	P 646

attualmente le seguenti **proprietà sono suddivise in terzi**, come descritto nella tabella sottostante:

PROPRIETÀ SUDDIVISA IN TRE PARTI OSSIA IN TERZI								
Numero immobile	Immobile identificativo catastale (Fabbricati) foglio 4	Tipologia immobile	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
			Quota proprietà	immobile	Quota proprietà	immobile	Quota proprietà	immobile
9	Particella 770 - SUB 2	GAR C6	1/3	P 770 - SUB 2	1/3	P 770 - SUB 2	1/3	P 770 - SUB 2
10	Particella 770 - SUB 3	GAR C6	1/3	P 770 - SUB 3	1/3	P 770 - SUB 3	1/3	P 770 - SUB 3
11	Particella 770 - SUB 4	MAG C2	1/3	P 770 - SUB 4	1/3	P 770 - SUB 4	1/3	P 770 - SUB 4
	Immobile identificativo catastale (Terreni) foglio 4							
12	Particella 359	TERRENO	1/3	F4- P 359	1/3	F4- P 359	1/3	F4- P 359
13	Particella 360	TERRENO	1/3	F4- P 360	1/3	F4- P 360	1/3	F4- P 360

RIEPILOGO DATI DEI PROPRIETARI	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

**Quesito 8) PROVENIENZA**

Le due parti eseguite risultano essere pieni intestatari degli immobili in oggetto

**Da visure in conservatoria, le formalità pregiudizievoli** gravanti sugli immobili in oggetto sono:  
(vedi Allegato ).

**Quesito 9) VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolandola stima secondo il valore a mq di superficie lorda, procedendo la stima con il metodo di tipo sintetico comparativo, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione.

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato. Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta considerare l'odierna situazione di immobilità del mercato immobiliare, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento di difficoltà economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati tali immobili in esame.

Gli immobili: a seguito dei sopralluoghi esterni effettuato lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari, trattasi di due appartamenti, un laboratorio, un magazzino sito nel sottotetto e situati nel medesimo edificio, costruito negli anni 70, con struttura in c.a e tamponature esterne tipiche dell'epoca.

Gli altri immobili si trovano in due annessi, annesso 1 ed annesso 2, situati nella corte del fabbricato ed in parte in una particella catastale contigua a detta corte, questi consistono in piccole rimesse o autorimesse situate in parte un prefabbricato in c.a., costituito dal solo piano terra ed in parte da un piccolo fabbricato, con struttura mista, in muratura.

**Sia il prefabbricato, annesso 1, che l'annesso 2, in muratura, NON sono dotati di titolo abilitativo edilizio o urbanistico, inoltre NON È POSSIBILE SANARE LA LORO SITUAZIONE, infatti non rispettano le norme urbanistiche per quanto riguarda la norma sulle distanze tra fabbricato e confini, dunque, gli immobili compresi nell'annesso 1 ed annesso 2, ossia GLI IMMOBILI 5, 6, 7, 9, 10, 11 NON SONO VENDIBILI**

Lo stato di conservazione dei fabbricati è discreto, necessiterebbero comunque di interventi di manutenzione ordinaria, l'annesso in muratura è il fabbricato che necessita più interventi data il suo stato trascurato.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione dei due immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, si è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona, il sottoscritto ha potuto constatare che nell'area dove sono situati gli immobili oggetto della presente, risultano immobili invenduti da tempo.

### **Calcolo e Valutazione**

In sintesi, dato il contesto, lo stato degli immobili, la sua posizione periferica, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire agli stessi i seguenti valori, ricavati nelle tabelle seguenti:

<b>IMMOBILE 1</b>		
<b>LABORATORIO</b>		
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala Santa, al <b>piano terra</b>	
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Urano, al foglio 4, particella 769, sub 3,	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>750,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda <b>alloggio abitabile</b> = 120,00 mq, (1=coefficiente di stima)	120,00mq x 1= <b>120,00mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>120,00mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 120,00mq x 750,00 €/mq = 90.000,00 €  <b><u>approssimato a 90.000,00 €</u></b>	

<b>IMMOBILE 2</b>		
<b>APPARTAMENTO</b>		
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala Santa, al <b>piano primo</b>	
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 769, sub 4,	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>700,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda <b>alloggio abitabile</b> = 120,00 mq, ( <b>1</b> =coefficiente di stima)	120,00mq x 1= <b>120,00mqe</b>
	Superf lorda <b>balconi</b> = 11 mq, ( <b>0,5</b> =coefficiente di stima)	11mq x 0,5 = <b>5,50mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>125,50mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 125,50mq x 750,00 €/mq = 94.125,00 € <b><u>approssimato a 94.000,00 €</u></b>	

<b>IMMOBILE 3</b>		
<b>APPARTAMENTO</b>		
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala Santa, al <b>piano secondo</b>	
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 769, sub 5,	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>850,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda <b>alloggio abitabile</b> = 124,00 mq, ( <b>1</b> =coefficiente di stima)	124,00mq x 1= <b>120,00mqe</b>
	Superf lorda <b>balconi</b> = 11 mq, ( <b>0,5</b> =coefficiente di stima)	11mq x 0,5 = <b>5,50mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>129,50mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 125,50mq x 900,00 €/mq = 112.950,00 € <b><u>approssimato a 113.000,00 €</u></b>	

<b>IMMOBILE 4</b>	
<b>MAGAZZINO</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala, al <b>piano sottotetto</b>
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 769, sub 6,
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>350,00€/mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda = 130,00 mq, 130,00mq x 0,5= <b>65,00mqe</b> ( <b>0,5</b> =coefficiente di stima date le condizioni - la assenza ascensore - posizione dell'immobile)
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>	
<b><u>65,00mqe</u></b>	
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 65,00mq x 350,00 €/mq = 22.750,00 € <b><u>approssimato a 23.000,00 €</u></b>

<b>IMMOBILE 5</b>		
<b><u>l'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>		
RIMESSA o AUTORIMESSA		
UBICAZIONE	Comune di Monte Urano Contrada Scala	
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 769, sub 7, (accesso foglio 4, particella 769, sub 1, BCNC)	
PREZZO €/mq	<b>400,00€/mq</b>	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 20,00 mq, (0,8=coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	20,00mq x 0,8= <b>16,00mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>16,00mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 16,00mq x 400,00 €/mq = 6.400,00 €  <u>approssimato a 6.400,00 €</u>  <b><u>l'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e</u></b>  <b><u>NON sanabile</u></b>	

<b>IMMOBILE 6</b>			
<b><u>I'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>			
RIMESSA o AUTORIMESSA			
UBICAZIONE	Comune di Monte Urano Contrada Scala		
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 769, sub 8, (accesso foglio 4, particella 769, sub 1, BCNC)		
PREZZO €/mq	<b>400,00€/mq</b>		
SUPERFICE LORDA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Superf.. lorda = 13,00 mq, (<b>0,8</b>=coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)</td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><b>13,00mq x 0,8= 10.40mqe</b></td> </tr> </table>	Superf.. lorda = 13,00 mq, ( <b>0,8</b> =coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	<b>13,00mq x 0,8= 10.40mqe</b>
Superf.. lorda = 13,00 mq, ( <b>0,8</b> =coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	<b>13,00mq x 0,8= 10.40mqe</b>		
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>			
<b>10.40mqe</b>			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<p style="text-align: center;">Calcolo valore: 10,40mq x 400,00 €/mq = 4.100,00 €</p> <p style="text-align: center;"><u>approssimato a 4.000,00 €</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>I'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>NON sanabile</u></b></p>		

<b>IMMOBILE 7</b>		
<b><u>I'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>		
MAGAZZINO		
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala	
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 769, sub 9, (accesso foglio 4, particella 769, sub 1, BCNC)	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>400,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda = 5,00 mq, (1,0=coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	5,00mq x 1,0= <b>5.00mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b>5.00mqe</b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 5,00mq x 400,00 €/mq = 2.000,00 €  <u>approssimato a 2.000,00 €</u>  <b><u>I'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e</u></b>  <b><u>NON sanabile</u></b>	

<b>IMMOBILE 8</b>	
<b>PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala
<b>CATASTALE</b>	TERRENO distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 646
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>10,00€/mq</b>
<b>SUPERFICE</b>	= 30,00 mq
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<p>Calcolo valore: <math>30,00\text{mq} \times 10,0 \text{ €/mq} = 300,00 \text{ €}</math> <b><u>approssimato a 300,00 €</u></b></p>

<b>IMMOBILE 9</b>		
<b><u>l'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>		
RIMESSA o AUTORIMESSA		
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala	
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 770, sub 2, (accesso foglio 4, particella 770, sub 1, BCNC)	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>400,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda = 19,00 mq, (0,8=coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	19,00mq x 0,8= <b>15.20mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b>15.20mqe</b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 15,20mq x 400,00 €/mq = 6.080,00 €  <u>approssimato a 6.100,00 €</u>  <b><u>l'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>	

<b>IMMOBILE 10</b>			
<b><u>I'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>			
RIMESSA o AUTORIMESSA			
UBICAZIONE	Comune di Monte Urano Contrada Scala		
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 770, sub 3, (accesso foglio 4, particella 770, sub 1, BCNC)		
PREZZO €/mq	<b>400,00€/mq</b>		
SUPERFICE LORDA	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Superf.. lorda = 12,00 mq, (<b>0,8</b>=coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)</td> <td style="width: 40%; text-align: right;"><b>12,00mq x 0,8= 9,60mqe</b></td> </tr> </table>	Superf.. lorda = 12,00 mq, ( <b>0,8</b> =coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	<b>12,00mq x 0,8= 9,60mqe</b>
Superf.. lorda = 12,00 mq, ( <b>0,8</b> =coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	<b>12,00mq x 0,8= 9,60mqe</b>		
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>			
<b>9,60mqe</b>			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<p style="text-align: center;">Calcolo valore: <math>9,60mq \times 400,00 \text{ €/mq} = 3.840,00 \text{ €}</math></p> <p style="text-align: center;"><u>approssimato a 3.800,00 €</u></p> <p style="text-align: center;"><b><u>I'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b></p>		

<b>IMMOBILE 11</b>		
<b><u>l'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>		
MAGAZZINO		
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala	
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 770, sub 4, (accesso foglio 4, particella 770, sub 1, BCNC)	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>400,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda = 1,00 mq, ( <b>1,0</b> =coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile)	1,00mq x 1,0= <b>1,00mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b>1,00mqe</b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: 1,00mq x 400,00 €/mq = 400,00 €  <u>approssimato a 400,00 €</u>  <b><u>l'IMMOBILE NON VENIBILE perché mancante di titolo autorizzativo e NON sanabile</u></b>	

<b>IMMOBILE 12</b>	
<b>PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 359
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>10,00€/mq</b>
<b>SUPERFICE</b>	= 400,00 mq
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	<p>Calcolo valore: <math>400,00\text{mq} \times 10,0 \text{ €/mq} = \mathbf{4.000,00 \text{ €}}</math>  <b><u>approssimato a 4.000,00 €</u></b></p>

<b>IMMOBILE 13</b>	
<b>PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Monte Urano Contrada Scala
<b>CATASTALE</b>	distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 360 distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 770
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>10,00€/mq</b>
<b>SUPERFICE</b>	= 730,00 mq
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore: $730,00\text{mq} \times 10,0 \text{ €/mq} = 7.300,00 \text{ €}$ <b><u>approssimato a 7.300,00 €</u></b>

## Calcolo quota MILLESIMI per spese demolizione dei manufatti privi di titolo autorizzativo

Data l'esistenza di manufatti siti sulla superficie delle particelle 770, sub 1 e 769 sub 1, entrambe BCNC, nella seguente tabella vengono calcolati, ripartiti e riportate le relative SPESE, da attribuire ai singoli immobili tramite calcolo di quote millesimali; spese riguardano la demolizione dei suddetti manufatti senza titolo abilitativo, precedentemente specificati (immobili non vendibili).

<b>TABELLA RIASSUNTIVA</b> Totale somma da ripartire in millesimi = 4.000,00 € Calcolo Quota Millesimale = $\frac{4000}{1000}$ € = 4 € SUPERFICIE TOTALE = 472 MQ					
NUMERO IMMOBILE	TIPOLOGIA IMMOBILE	RIFERIMENTI CATASTALI	CALCOLO MILLESIMI	CALCOLO QUOTA IN EURO	QUOTA MILLESIMALE DI SPESA
<b>1</b>	LABORATORIO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 3	$\frac{118}{472} \times 1000 \times = 250$	250 x 4 € =	<b><u>1.000,00 €</u></b>
<b>2</b>	APPARTAMENTO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 4	$\frac{138}{472} \times 1000 \times = 292,37$	292,37 x 4 € =	<b><u>1.169,49 €</u></b>
<b>3</b>	APPARTAMENTO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 5	$\frac{138}{472} \times 1000 \times = 292,37$	292,37 x 4€ =	<b><u>1.169,49 €</u></b>
<b>4</b>	MAGAZZINO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 6	$\frac{78}{472} \times 1000 \times = 165,25$	165,25 x 4€ =	<b><u>661,02 €</u></b>
4.000,00 € = totale spesa per demolizione manufatti senza titolo autorizzativo					

**TABELLA RIASSUNTIVA VALORE IMMOBILI DETRATTE  
LE SPESE PER DEMOLIZIONE MAUFATTI**

<b>NUMERO IMMOBILE</b>	<b>IMMOBILI</b>	<b>RIFERIMENTI CATASTALI</b>	<b>VALORE</b>	<b>Calcolo VALORE</b> detratte le spese demolizione manufatti su BCNC	<b>VALORE FINALE</b>
<b>1</b>	LABORATORIO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 3	90.000,00 €	90.000,00 € - <u>1.000,00 € =</u>	<b><u>89.000,00 €</u></b>
<b>2</b>	APPARTAMENTO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 4	94.000,00 €	94.000,00 € - <u>1.169,49 € =</u> <b>92.830,51 €</b>	<b><u>93.000,00 €</u></b>
<b>3</b>	APPARTAMENTO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 5	113.000,00 €	113.000,00 € - <u>1.169,49 € =</u> <b>111.830,51€</b>	<b><u>112.000,00€</u></b>
<b>4</b>	MAGAZZINO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 6	23.000,00 €	23.000,00 € - <u>661,02€ =</u> <b>22.338,98 €</b>	<b><u>22.000,00 €</u></b>
<b>5</b>	RIMESSA	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 7	Manufatto da Demolire	-----	-----
<b>6</b>	RIMESSA	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 8	Manufatto da Demolire	-----	-----
<b>7</b>	MAGAZZINO	FOGLIO 4 – PART 769 – SUB 9	Manufatto da Demolire	-----	-----
<b>8</b>	TERRENO	PARTICELLA 646	300,00 €	-----	<b><u>300,00 €</u></b>
<b>9</b>	RIMESSA	F4 – PART 770 – SUB 2	Manufatto da Demolire	-----	-----
<b>10</b>	MAGAZZINO	FOGLIO 4 – PART 770 – SUB 3	Manufatto da Demolire	-----	-----
<b>11</b>	MAGAZZINO	F4 – PART 770 – SUB 4	Manufatto da Demolire	-----	-----
<b>12</b>	TERRENO	PARTICELLA 359	4.000,00 €	-----	<b><u>4.000,00 €</u></b>

<b>13</b>	TERRENO	PARTICELLA 360	5.500,00 €	-----	<b><u>7.300,00 €</u></b>
-----------	---------	----------------	------------	-------	--------------------------

### LA DETERMINAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione di quattro lotti**, di dei quali il lotto 1 è costituito dai seguenti immobili, ovvero immobili: 1, 8, 12, 13, come da tabella seguente:

Numero <b>LOTTO</b>	COMPOSIZIONE LOTTO	RIFERIMENTI CATASTALI	IDENTIFICATIVO <b>IMMOBILI</b> compresi nel lotto	Valore Singoli immobili	<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO</b>
<b>4</b>	Magazzino	FOGLIO 4 – PART 769 – <b>SUB 6</b>	<b>4</b>	22.000,00 €	<b>22.000,00 €</b>
<b>2</b>	Appartamento	FOGLIO 4 – PART 769 – <b>SUB 4</b>	<b>2</b>	93.000,00 €	<b>93.000,00 €</b>
<b>3</b>	Appartamento	FOGLIO 4 – PART 769 – <b>SUB 5</b>	<b>3</b>	112.000,00 €	<b>112.000,00 €</b>
<b>1</b>	Laboratorio	FOGLIO 4 – PART 769 – <b>SUB 3</b>	<b>1</b>	<b>89.000,00 €</b>	89.000,00 € + <u>11.600,00 € =</u> 100.600,00 € approssimato a 101.000,00  <b>101.000,00 €</b>
	Terreni	distinti al N.C.T. Comune di Monte Urano: foglio 4, particelle: → n. <b>646</b> → n. <b>359</b> → n. <b>360</b>	<b>8</b> <b>12</b> <b>13</b>	300,00 € + 4.000,00 € + <u>7.300,00 € =</u> <b>11.600,00 €</b>	

## LOTTO 1

Lotto costituito da un Laboratorio e numero tre appezzamenti di Terreno, composto come segue:

**DESCRIZIONE: LABORATORIO** di 120mq, sito in Contrada Scala Santa, nel Comune di Monte Urano, immobile è compreso in un maggior fabbricato, è situato al piano terra, costituito da tre locali più piccolo wc. L'immobile è costituito da un locale ufficio a cui si accede tramite un ampio accesso autonomo, direttamente dall'esterno, è presente anche un'altro accesso dall'interno, posto nel locale ingresso, del fabbricato. Gli altri due locali sono provvisti anch'essi di ingressi esterni autonomi dotati di infissi in metallo e provvisti di saracinesca, questi due locali sono comunicanti, uno dei due ha un accesso posto verso il locale ingresso del fabbricato al piano terra. Uno dei due locali è dotato un piccolo wc.  
Attualmente l'immobile risulta occupato.

### DATI CATASTALI:

**Magazzino:** distinto al N.C.E.U. Comune di Monte Urano, al foglio 4, **particella 769, sub 3**, cat. C/3, cat. C/3, Cl.2, Consistenza 94mq, Superficie Catastale 118mq, rendita 334,97€.

**APPEZZAMENTI di TERRENO** distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particelle 646, 359, 360, 770

**UBICAZIONE:** Contrada Scala Santa, Comune di Monte Urano (Fm)

**PROPRIETÀ MAGAZZINO:** attualmente la proprietà è suddivisa in:

[REDACTED]

**DESCRIZIONE: TRE APPEZZAMENTI di TERRENI**, di cui due contigui ed uno nelle vicinanze

**PROPRIETÀ APPEZZAMENTI DI TERRENO:** attualmente la proprietà è suddivisa in:

IMMOBILE	Quota della proprietà
<b>Immobilabile 8</b> distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 646	[REDACTED]
<b>Immobilabile 12</b> distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 359	[REDACTED]
<b>Immobilabile 13</b> distinto al N.C.T. Comune di Monte Urano al foglio 4, particella 360	[REDACTED]

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1</b>	<b><u>101.000,00 €</u></b>
---	----------------------------

## LOTTO 2

**DESCRIZIONE:** appartamento di 120mq al primo livello, sito in Contrada Scala Santa, nel Comune di Monte Urano, è costituito da sei locali, ossia zona pranzo quattro camere, un ripostiglio a cui si aggiungono cucinotto ed un wc. Le finestre in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, il pavimento è in graniglia,. L'immobile è di 124 mq più 11 mq di balcone. Attualmente l'immobile risulta occupato.

### **DATI CATASTALI:**

**Appartamento** distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 4, cat. A/3, Cl.3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 138mq, rendita 241,70€

**UBICAZIONE:** Contrada Scala Santa, Comune di Monte Urano (Fm)

**PROPRIETÀ:** attualmente la **proprietà è suddivisa in:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**PREZZO DA PORRE A BASE  
D'ASTAPER IL LOTTO 2**

**93.000,00 €**

### LOTTO 3

**DESCRIZIONE:** appartamento di 120mq al piano secondo, è costituito da cinque locali, ossia ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, quattro camere, a cui si aggiunge un wc. Le finiture sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas-metano. L'immobile è dotato di 11 mq di balcone. Attualmente l'immobile risulta occupato.

#### **DATI CATASTALI:**

**Appartamento** distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 5, cat. A/3, Cl.3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 138mq, rendita 241,70€

**UBICAZIONE:** Contrada Scala Santa, Comune di Monte Urano (Fm)

**PROPRIETÀ:** attualmente la proprietà è suddivisa in:

[REDACTED]

**PREZZO DA PORRE A BASE  
D'ASTA PER IL LOTTO 3**

**112.000,00 €**

## LOTTO 4

**DESCRIZIONE:** **MAGAZZINO nel sito sottotetto** di un maggior fabbricato, costituito da in un locale unico, collegato con scala interna, al grezzo, non intonacato, senza lo strato della pavimentazione, dotato di infissi in legno con vetro singolo. Il locale ha nel colmo del tetto un'altezza massima di 2,70 cm e ai lati delle due falde inclinate altezza minima di 0,70cm, la metratura del locale compreso l'accesso scala e di 130mq. Attualmente l'immobile risulta occupato.

### DATI CATASTALI:

**MAGAZZINO Distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano, al foglio 4, particella 769, sub 6,** cat. C/2, Cl.2, Consistenza 74mq, Superficie Catastale 78mq, rendita 206,38€

**UBICAZIONE:** Contrada Scala Santa, Comune di Monte Urano (Fm)

**PROPRIETÀ:** attualmente la proprietà è suddivisa in:

[REDACTED]

**PREZZO DA PORRE A BASE  
D'ASTAPER IL LOTTO 4**

**22.000,00 €**

**Quesito 11)**

Gli immobili risultano essere occupati

**Quesito 12)**

Il fabbricato non risulta interessato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Quesito 13)**

*Vedi Allegato N. piantine ed -Allegato fotografico*

**Quesito 15)**

*Allegato N. 10 Perizia Senza dati personali.*

**Lista Allegati:**

<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i></li><li>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i></li><li>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i></li><li>➤ <i>Allegato Atto Pignoramento</i></li><li>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Ispezioni Ipotecarie</i></li><li>➤ <i>Allegato Check List</i></li><li>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i></li><li>➤ <i>Allegato custode</i></li><li>➤ <i>Per i gli allegati sopra elencati si rimanda al precedente deposito della perizia</i></li><li>➤ <i>Versione elaborato privacy</i></li><li>➤ <i>Visure catastali aggiuntive</i></li></ul>
---	--

<p>Luogo e Data</p> <p><b>Porto San Giorgio, 10/03/2026</b></p>	<p>Tecnico: <b>Ing. Mirco Iandiorio</b></p>  
---	---