

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 109/2020 R.G.E.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. PALMISANO MILENA

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili, oggetto di stima, si trovano nel Comune di Montegranaro (Fm) in **zona periferica** rispetto al centro del paese, se pur sempre nell'abitato dello stesso, in via Enrico Berlinguer e consistono in immobili si trovano nella stesso fabbricato di recente costruzione, consistenti in tre appartamenti di civile abitazione al piano primo, una civile abitazione allo stato grezzo al piano terra, laboratorio ed un negozio entrambe al primo sottostrada, in quattro rimesse o box auto al secondo livello sottostrada.

Di seguito una tabella riassuntiva degli immobili oggetto di stima, con la descrizione della tipologia, la posizione ed una sintetica descrizione catastale.

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento in data 29/11/2022 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974,, c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.234/2017 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico depositando il relativo giuramento telematicamente in cancelleria .

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 30/11/2022 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 01/12/2022 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- In data 01/12/2022 il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.
- il sottoscritto procedeva a contattare il custode telefonicamente per poter procedere al sopralluogo interno.

- In data 27/02/2023 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo dei beni oggetto della presente.
- In data 05/09/2023 e 08/09/2023 il sottoscritto CTU si recava presso gli uffici competenti per effettuare accesso agli atti, dopo aver richiesto, nel mese di Agosto, apposito appuntamento presso gli uffici urbanistici Comunali di Montegranaro.

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 pignorati si estende al periodo richiesto, ossia pari ad almeno **venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento**, ossia dal 16/11/2020 fino ad oltre il 16/11/2000

Precisazione i) Il creditore procedente ha depositato le sole visure catastali allegate alla certificazione notarile ma non le visure storiche relative 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 procedente **NON ha depositato** il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati, **infatti la parte esecutata è una persona giuridica, ossia una società di tipo S.R.L.** società a responsabilità limitata.

CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono situati nel Comune di Montegranaro in via Berlinguer n. 7, nello stesso edificio, in contesto periferico rispetto al centro storico del paese, la zona è ben servita e dotata di infrastrutture per abitazioni civili. La zona dove è situata via Berlinger si trova all'inizio dell'abitato del Comune di Montegranaro a prospiciente dell'arteria stradale SP30, d'ingresso Sud-Est del paese.

ELENCO E SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	Immobili Catastralmente Identificati al N.C.E.U. del Comune di MONTEGRANARO al FOGLIO n. 25				Posizione MONTEGRANARO
		PART.	SUB.	CATEG.	CONSIST.	
1	NEGOZIO	717	18	C/1	87MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7
2	LABORATORIO	717	19	C/3	87MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7
3	GREZZO IN COSTRUZIONE (APPARTAMENTO)	717	21	F/3	108MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7
4	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE	717	22	A/2	52MQ 3,5 VANI	Via Enrico Berlinguer n. 7
5	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE	717	23	A/2	56MQ 3,0 VANI	Via Enrico Berlinguer n. 7
6	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE	717	24	A/2	45MQ 3,0 VANI	Via Enrico Berlinguer n. 7
7	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE	717	25	A/2	63MQ 4,0 VANI	Via Enrico Berlinguer n. 7
8	RIMESSA O BOX AUTO	717	6	C/6	30MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7
9	RIMESSA O BOX AUTO	717	9	C/6	29MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7
10	RIMESSA O BOX AUTO	717	10	C/6	29MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7
11	RIMESSA O BOX AUTO	717	11	C/6	36MQ	Via Enrico Berlinguer n. 7

Via BERLINGUER n.7, MONTEGRANARO

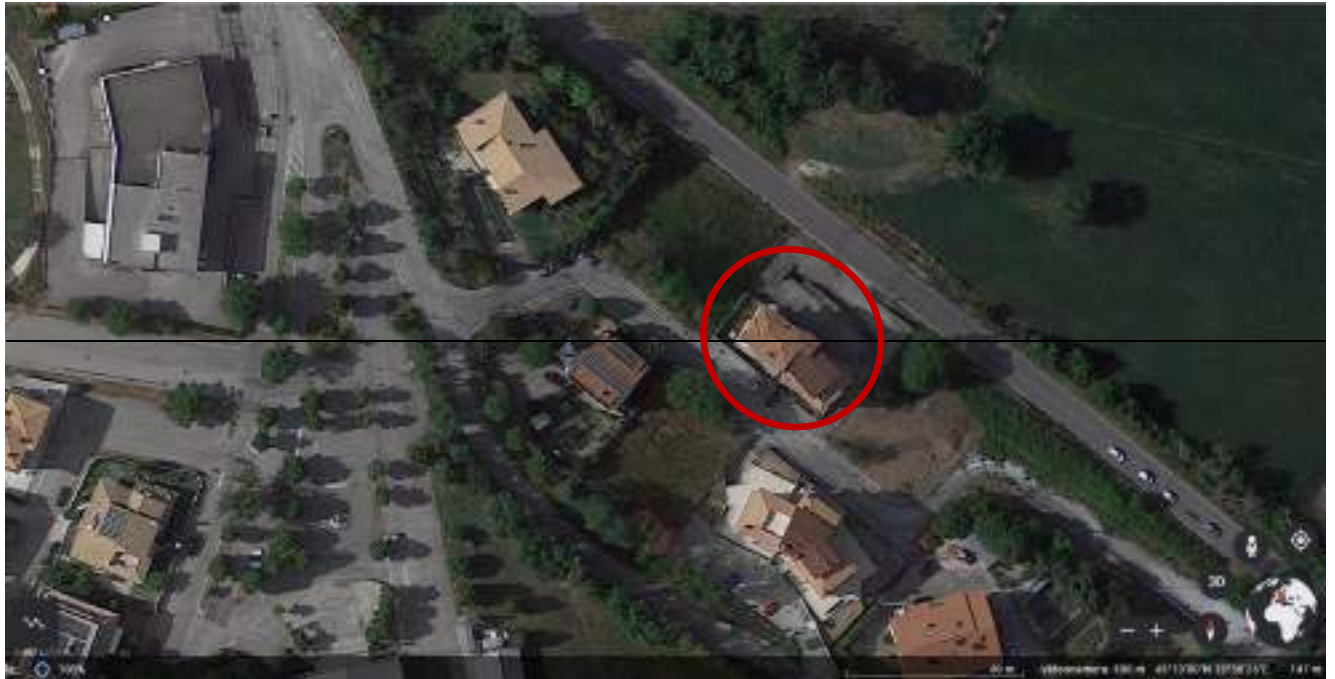


Figura 1

POSIZIONE PERIFERICA DELLO STABILE DOVE SONO SITUATI TUTTI GLI IMMOBILI
OGGETTO DI STIMA

Quesito 1)

DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI E DESCRIZIONE CATASTALE

Tutti gli immobili oggetto della presente si trovano nello stesso EDIFICIO, di recente costruzione, anno 2011, dotato di ascensore esterno, costituito da sei livelli di cui due sono sottostrada, un piano Terra ed altri tre piani fuori terra.

Il Fabbricato è sito in via Berlinguer n. 7, nel Comune di Montegranaro in porzione periferica rispetto all'abitato, in zona comunque dotata di tutte le infrastrutture e ben servita.

Di seguito una tabella indicante l'**identificativo dell'immobile**, la **tipologia**, l'ubicazione ed una sintetica descrizione catastale.

Per i confini si rimanda alle relative planimetrie allegate

Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	Immobili Catastalmente Identificati al N.C.E.U. del Comune di MONTEGRANARO al FOGLIO n. 25			Ubicazione Comune di MONTEGRANARO
		PART.	SUB.	CATEGORIA	
1	NEGOZIO	717	18	C/1	Via Enrico Berlinguer n. 7
2	LABORATORIO	717	19	C/3	Via Enrico Berlinguer n. 7
3	GREZZO (APPARTAMENTO civile abitazione)	717	21	F/3	Via Enrico Berlinguer n. 7
4	APPARTAMENTO (civile abitazione)	717	22	A/2	Via Enrico Berlinguer n. 7
5	APPARTAMENTO (civile abitazione)	717	23	A/2	Via Enrico Berlinguer n. 7
6	APPARTAMENTO (civile abitazione)	717	24	A/2	Via Enrico Berlinguer n. 7
7	APPARTAMENTO (civile abitazione)	717	25	A/2	Via Enrico Berlinguer n. 7
8	RIMESSA O BOX AUTO	717	6	C/6	Via Enrico Berlinguer n. 7
9	RIMESSA O BOX AUTO	717	9	C/6	Via Enrico Berlinguer n. 7
10	RIMESSA O BOX AUTO	717	10	C/6	Via Enrico Berlinguer n. 7
11	RIMESSA O BOX AUTO	717	11	C/6	Via Enrico Berlinguer n. 7

IMMOBILE 1:

L'immobile, di circa 87 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria C/1, ossia **NEGOZIO**, è situato al primo livello sottostrada, con due ampie vetrine che danno verso strada d'ingresso al lato sud-est del paese, la strada provinciale Sp30.

L'immobile è di circa 83 mq, dotato **corte esclusiva** esterna contigua all'area comune dello stabile adibita a parcheggio.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione, sono necessari alcuni lavori interni, ossia:

- il **rifacimento di una porzione di parete** divisoria con il confinante laboratorio posto sul medesimo livello,
- **l'installazione del pavimento**,
- la **manutenzione e revisione degli impianti** per il prolungato periodo d'inattività degli stessi ed alcune modifiche apportate dal precedente occupante
- alcuni interventi estetici come la tinteggiatura.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	piano
1	717	18			C/1	2	81mq	91mq	1.777,90€	S1

IMMOBILE 2:

L'immobile, di circa 98 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria C/3, ossia **LABORATORIO**, è situato al primo livello sottostrada, con due ampie vetrine che danno verso strada Sp30 d'accesso sud-est del paese.

L'immobile è di circa 98 mq, dotato **corte esclusiva esterna**, contigua area comune dello stabile adibita a parcheggio.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione, ma sono necessari alcuni lavori interni, ossia:

- il **rifacimento di una porzione di parete** divisoria con il confinante laboratorio posto sul medesimo livello,
- **l'installazione del pavimento**,
- la **manutenzione e revisione degli impianti** per il prolungato periodo d'inattività degli stessi ed alcune modifiche apportate dal precedente occupante
- alcuni interventi estetici come la tinteggiatura.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
2	717	19			C/3	2	80mq	96mq	252,03€	S1

IMMOBILE 3:

L'immobile, di circa 123 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria F/3, ossia **UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE**.

In effetti si tratta di un appartamento, situato al piano terra, ad uso di civile abitazione **allo stato GREZZO**, ossia con tamponature perimetrali realizzate, non intonacato sia nelle pareti verticali che orizzontali (soffitto), è dotato di serramenti, ossia sono installate persiane e infissi in legno, con termo camera e serratura apribile dall'interno, tramite maniglia. Sono da installare tutti gli impianti, elettrico idrico e di riscaldamento.

L'unità immobiliare è dotata di corte esterna esclusiva, compresa nella proprietà

Nello specifico, **l'interno si presenta come un sorta di Open-Space, non intonacato, senza pavimenti al grezzo, senza impianti, senza finiture, né tramezzi o pareti divisorie.**

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
3	717	21			F/3		108mq			T

IMMOBILE 4:

Immobile, di circa 58 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria A/2, ossia appartamento, sito in maggior fabbricato o **CIVILE ABITAZIONE**.

L'unità immobiliare, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc.

Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con classici termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane, è presente un impianto del tipo "condizionatore split" per l'aria condizionata, con unità esterna ed interna.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
4	717	22			A/2	4	3,5 vani	52mq	198,84€	1

IMMOBILE 5:

Immobile, di circa 56 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria A/2, ossia appartamento in maggior fabbricato o **CIVILE ABITAZIONE**.

L'unità immobiliare, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc.

Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con colassici termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane, è presente un impianto del tipo "condizionatore split" per l'aria condizionata, con unità esterna ed interna.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
5	717	23			A/2	4	3,0 vani	56mq	170,43€	1

IMMOBILE 6:

Immobile, di circa 45 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria A/2, ossia appartamento in maggior fabbricato o **CIVILE ABITAZIONE**.

L'unità immobiliare, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc.

Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con classici termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane, è presente un impianto del tipo "condizionatore split" per l'aria condizionata, con unità esterna ed interna.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
6	717	24			A/2	4	3,5 vani	45mq	198,84€	1

IMMOBILE 7:

Immobile, di circa 67 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria A/2, ossia appartamento in maggior fabbricato o **CIVILE ABITAZIONE**.

L'unità immobiliare, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc.

Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con classici termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane, è presente un impianto del tipo "condizionatore split" per l'aria condizionata, con unità esterna ed interna.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
7	717	25			A/2	4	4,0 vani	63mq	227,24€	1

IMMOBILE 8:

L'immobile, situato al piano secondo sottostrada, di circa 30 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria C/6, ossia come **RIMESSA o AUTORIMESSA** in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura, situato nel secondo piano sottostrada.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
8	717	6			C/6	3	27 mq	30mq	65,54€	S2

IMMOBILE 9:

L'immobile, situato al piano secondo sottostrada, di circa 30 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria C/6, ossia come **RIMESSA o AUTORIMESSA** in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura, situato nel secondo piano sottostrada.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
9	717	9			C/6	3	27 mq	29mq	65,54€	S2

IMMOBILE 10:

L'immobile, situato al piano secondo sottostrada, di circa 30 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria C/6, ossia come **RIMESSA o AUTORIMESSA** in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura, situato nel secondo piano sottostrada.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
10	717	10			C/6	3	26 mq	29mq	63,1€	S2

IMMOBILE 11:

L'immobile, situato al piano secondo sottostrada, di circa 30 mq commerciali, è catastalmente classificato nella categoria C/6, ossia come **RIMESSA o AUTORIMESSA** in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura, situato nel secondo piano sottostrada.

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
11	717	11			C/6	3	35 mq	36mq	84,96€	S2

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 4)

Il fabbricato principale sito a Montegranaro, in via Berlinguer n. 7, comprendenti le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO A COSTRUIRE N.2006/108 del 25/01/2007-pratica edilizia 2005/291
- PERMESSO A COSTRUIRE N.2011/11 del 05/03/2011 pratica edilizia 2009/624
- Pratica edilizia 2009/624 (posizione 2009/624)
- Comunicazione FINE LAVORI del24/07/2011
- Domanda Agibilità presentata in data 23/06/2011

Quesito 5) L'immobile non è un terreno quindi ricade nell'ambito questa certificazione

Quesito 6) Conformità con il pignoramento:

I dati degli immobili, sottoposti del pignoramento 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

Le PROPRIETÀ:

proprietà degli immobili oggetto della presente è della IMMOBILIARE ROSY S.R.L. come descritto nella tabella sottostante:

PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI				
Numero Immobile	Identificativo catastale: Catasto Fabbricati Montegranaro Foglio 25 PART.717	Tipologia Immobile	NOMINATIVO PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
1	SUB 18	NEGOZIO		1/1
2	SUB 19	LABORATORIO		1/1
3	SUB 21	UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE		1/1
4	SUB 22	CIVILE ABITAZIONE		1/1
5	SUB 23	CIVILE ABITAZIONE		1/1
6	SUB 24	CIVILE ABITAZIONE		1/1
7	SUB 25	CIVILE ABITAZIONE		1/1
8	SUB 6	RIMESSA O AUTORIMESSA		1/1
9	SUB 9	RIMESSA O AUTORIMESSA		1/1
10	SUB 10	RIMESSA O AUTORIMESSA		1/1
11	SUB 11	RIMESSA O AUTORIMESSA		1/1

Quesito 8) PROVENIENZA

La parte eseguita risulta essere piena intestataria degli immobili in oggetto come da visure in conservatoria, le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili in oggetto sono:
vedi Allegato visure

Quesito 9) Vedi Quesito 8)

Quesito 10)

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolando la stima secondo il valore a **mq** di superficie lorda o commerciale, 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 ed interni effettuati lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari.

Lo stato di conservazione degli immobili è molto buon, essendo il fabbricato di recente costruzione.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione degli 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 loro posizione periferica dell'abitato del Comune di Montegranaro, il loro stato di conservazione molto buono, si possono attribuire ad esso il seguente valore, ricavato nelle tabelle seguenti:

IMMOBILE 1		
NEGOZIO		
(porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	NEGOZIO Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 18 , cat. C/1, Cl.2, Consistenza 81, Superf. Catastale 91 mq, rendita 1.777,90€- PIANO S1	
PREZZO €/mq	1.100,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda interna = 83,00 mq, (1=coefficiente di stima)	83,00mq x 1= 83,00mqe
	Superf lorda corte = 19 mq, (0,5=coefficiente di stima)	19,0mq x 0,5 = 9,50mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>92,50mqe approssimato a</u> <u>93mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 93,00mqe x 1100,00 €/mqe = 102.300,00 € al valore bisogna sottrarre le 2.500€ circa, per ripristinare alcune modifiche interne e verifiche con ripristino delle funzionalità originale degli impianti 102.300,00 € - 2.500 € = 98.800,00 € approssimato a: <u>VALUTAZIONE FINALE: 99.000,00 €</u>	

IMMOBILE 2		
LABORATORIO		
(porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	LABORATORIO Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 19 , cat. C/3, Cl.2, Consistenza 80, Superf. Catastale 96 mq, rendita 252,03€ - PIANO S1	
PREZZO €/mq	750,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 98,00 mq, (1=coefficiente di stima)	98,00mq x 1= 98,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>98mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 98,00mqe x 750,00 €/mqe = 78.400,00 € al valore bisogna sottrarre le 2.500€ circa, per ripristinare alcune modifiche interne e verifiche con ripristino delle funzionalità originale degli impianti 78.400,00 € - 2.500 € = 75.900,00 € approssimato a: <u>VALUTAZIONE FINALE: 76.000,00 €</u>	

IMMOBILE 3		
ATTUALMENTE L'IMMOBILE È ALLO STATO GREZZO (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	GREZZO Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 21 , cat. F/3, Cl.2, Consistenza 108, - PIANO T	
PREZZO €/mq	1.100,00€/mqe al 50% equivale a: 1.100,00€/mq x 0.5 = 550,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 98,00 mq, (1=coefficiente di stima)	98,00mq x 1 = 98,00mqe
	Superf lorda corte = 62 mq, (0,4=coefficiente di stima)	62,0mq x 0,4 = 24,80mqe approssimato a 25,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>123mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 123,00mqe x 550,00 €/mqe = 67.650,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 68.000,00 €</u>	

IMMOBILE 4		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE – (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CIVILE ABITAZIONE Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 22 , cat. A/3, Cl.4, Vani 3,5, Sup Catsat. 52,00mq Rendita 198,84€ - PIANO 1	
PREZZO €/mq	1.300,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 48,00 mq, (1=coefficiente di stima)	48,00mq x 1 = 48,00mqe
	Superf lorda balcone = 19,5 mq, (0,5=coefficiente di stima)	19,5mq x 0,5 = 9,75mqe approssimato a 10,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>58mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 58,00mqe x 1.300,00 €/mqe = 75.400,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 75.000,00 €</u>	

IMMOBILE 5		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE – (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CIVILE ABITAZIONE Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 23 , cat. A/2, Cl.4, Vani 3,0, Sup Catsat. 56,00mq Rendita 170,43€ - PIANO 1	
PREZZO €/mq	1.300,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 51,00 mq, (1=coefficiente di stima)	51,00mq x 1= 51,00mqe
	Superf lorda balcone = 15,0 mq, (0,5=coefficiente di stima)	15,0mq x 0,5 = 7,5mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		58,5mqe approssimato a <u>59,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 59,00mqe x 1.300,00 €/mqe = 76.700,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 78.000,00 €</u>	

IMMOBILE 6		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE – (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CIVILE ABITAZIONE Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 24 , cat. A/2, Cl.4, Vani 3,5, Sup Catsat. 45,00mq Rendita 198,84€ - PIANO 1	
PREZZO €/mq	1.300,00€/mqe	
10SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 41,00 mq, (1=coefficiente di stima)	41,00mq x 1= 51,00mqe
	Superf lorda balcone = 15,0 mq, (0,5=coefficiente di stima)	15,0mq x 0,5 = 7,5mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		48,5mqe approssimato a <u>49,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 49,00mqe x 1.300,00 €/mqe = 63.700,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 64.000,00 €</u>	

IMMOBILE 7		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE – (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CIVILE ABITAZIONE Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 25 , cat. A/2, Cl.4, Vani 4,0, Sup Catsat. 63,00mq Rendita 227,24€ - PIANO 1	
PREZZO €/mq	1.300,00€/mqe	
10SUPERFICE LORDA	Superf. lorda alloggio abitabile = 58,00 mq, (1=coefficiente di stima)	58,00mq x 1= 58,00mqe
	Superf lorda balcone = 18,0 mq, (0,5=coefficiente di stima)	18,0mq x 0,5 = 9,0mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>67,0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 67,00mqe x 1.300,00 €/mqe = 87.100,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 87.000,00 €</u>	

IMMOBILE 8		
RIMESSA O AUTORIMESSA (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	RIMESSA O AUTORIMESSA Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 6 , cat. C/6, Cl.3, Consistenza 27mq, Sup Catsat. 30,00mq Rendita 65,54€ - SOTTOSTRADA 2	
PREZZO €/mq	600,00€/mqe	
10SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 30,00 mq, (1=coefficiente di stima)	30,00mq x 1= 30,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>30,0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 30,00mqe x 650,00 €/mqe = 18.000,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 18.000,00 €</u>	

IMMOBILE 9		
RIMESSA O AUTORIMESSA (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	RIMESSA O AUTORIMESSA Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 9 , cat. C/6, Cl.3, Consistenza 27mq, Sup Catsat. 29,00mq Rendita 65,54€ - SOTTOSTRADA 2	
PREZZO €/mq	600,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 30,00 mq, (1=coefficiente di stima)	30,00mq x 1= 30,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>30,0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 30,00mqe x 650,00 €/mqe = 18.000,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 18.000,00 €</u>	

IMMOBILE 10		
RIMESSA O AUTORIMESSA (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	RIMESSA O AUTORIMESSA Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 10 , cat. C/6, Cl.3, Consistenza 26mq, Sup Catsat. 29,00mq Rendita 63,11€ - SOTTOSTRADA 2	
PREZZO €/mq	600,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 30,00 mq, (1=coefficiente di stima)	30,00mq x 1= 30,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>30,0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 30,00mqe x 650,00 €/mqe = 18.000,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 18.000,00 €</u>	

IMMOBILE 11		
RIMESSA O AUTORIMESSA (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Montegranaro in via Enrico Berlinguer n.7	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	RIMESSA O AUTORIMESSA Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, al foglio 25, particella 717, sub 11 , cat. C/6, Cl.3, Consistenza 35mq, Sup Catsat. 36,00mq Rendita 84,96€ - SOTTOSTRADA 2	
PREZZO €/mq	600,00€/mqe	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 36,00 mq, (1=coefficiente di stima)	36,00mq x 1= 30,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>36,0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 36,00mqe x 650,00 €/mqe = 23.400,00 € <u>VALUTAZIONE FINALE: 23.000,00 €</u>	

TABELLA RIASSUNTIVA			
IMMOBILI SITUATI IN via Berlinguer n. 7, Montegranaro			
IMMOBILE	TIPOLOGIA	LIVELLO	VALORE in €
1	NEGOZIO	S1	99.000,00 €
2	LABORATORIO	S1	76.000,00 €
3	GREZZO	PT	68.000,00 €
4	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	P1	75.000,00 €
5	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	P1	78.000,00 €
6	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	P1	64.000,00 €
7	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	P1	87.000,00 €
8	AUTORIMESSA O RIMESSA	S2	18.000,00 €
9	AUTORIMESSA O RIMESSA	S2	18.000,00 €
10	AUTORIMESSA O RIMESSA	S2	18.000,00 €
11	AUTORIMESSA O RIMESSA	S2	23.000,00 €
TOTALE VALORE IMMOBILI STIMATO			624.000,00 €

VALORE IMMOBILI UGUALE A
624.000,00 €(euro seicentoventiquattromila/00)

Quesito 11) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 12) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 13) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 14) Vedi allegati

Quesito 15) Vedi paragrafo Lotti

Quesito 16) Vedi allegati (copia Privacy)

PARAGRAFO FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei bene in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione numero undici (11) lotti, come da tabella seguente:**

Numero LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE e COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	Stima lotto
1	NEGOZIO	1	99.000,00 €
2	LABORATORIO	2	76.000,00 €
3	GREZZO	3	68.000,00 €
4	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	4	75.000,00 €
5	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	5	78.000,00 €
6	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	6	64.000,00 €
7	APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE	7	87.000,00 €
8	AUTORIMESSA O RIMESSA	8	18.000,00 €
9	AUTORIMESSA O RIMESSA	9	18.000,00 €
10	AUTORIMESSA O RIMESSA	10	18.000,00 €
11	AUTORIMESSA O RIMESSA	11	23.000,00 €

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

NEGOZIO di circa 87 mq commerciali, situato al primo livello sottostrada, con due ampie vetrine verso strada provinciale la Sp30, d'ingresso sud al paese di Montegranaro, immobile dotato corte esclusiva esterna vs area adibita a parcheggio. Internamente sono necessari, alcuni lavori interni, come il rifacimento di porzione di parete divisoria, l'installazione di nuovo pavimento, la manutenzione degli impianti ed alcuni interventi estetici.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	piano
1	717	18			C/1	2	81mq	91mq	1.777,90€	S1

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

➤ Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	<u>99.000,00 € (euro novantanovemila/00)</u>
---	---

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

LABORATORIO di circa 98 mq commerciali, situato al primo livello sottostrada, con due ampie vetrine che danno verso strada Sp30 d'accesso sud-est del paese di Montegranaro, dotato di corte esclusiva esterna che da vs area adibita a parcheggio. Internamente sono necessari, alcuni lavori interni, come il rifacimento di porzione di parete divisoria, l'installazione di nuovo pavimento, la manutenzione degli impianti ed alcuni interventi estetici.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
2	717	19			C/3	2	80mq	96mq	252,03€	S1

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	<u>76.000,00 € (euro settantaseimila/00)</u>
---	---

LOTTO 3

DESCRIZIONE:

L'immobile al GREZZO, di circa 123 mq commerciali, situato al piano terra, con tamponature perimetrali realizzate, internamente non intonacato sia nelle pareti che nel soffitto, dotato di serramenti, persiane e infissi in legno, con termo camera. L'unità immobiliare è dotata di coorte esterna compresa nella proprietà, l'interno si presenta come di Open-Space senza pavimenti, senza impianti finiture, ne tramezzi o pareti divisorie.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
3	717	21			F/3					T

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3	<u>68.000,00 € (euro sessantottomila/00)</u>
---	---

LOTTO 4

DESCRIZIONE:

APPARTAMENTO di circa 58 mq commerciali, situato al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc. Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane, con impianto tipo split per l'aria condizionata.

DATI CATASTALI:

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
4	717	22			A/2	4	3,5 vani	52mq	198,84€	1

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere occupato da affittuario

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4	<u>75.000,00 € (euro settantacinquemila/00)</u>
---	--

LOTTO 5

DESCRIZIONE:

APPARTAMENTO di circa 56 mq commerciali, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc. Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
5	717	23			A/2	4	3,0 vani	56mq	170,43€	1

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere occupato da affittuario

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1 .

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	<u>78.000,00 € (euro settantottomila/00)</u>
---	---

LOTTO 6

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO di circa 49 mq commerciali, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc. Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
5	717	24			A/2	4	3,5 vani	45mq	198,84€	1

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere occupato da affittuario

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 6	<u>64.000,00 € (euro sessantaquattromila/00)</u>
---	---

LOTTO 7

DESCRIZIONE:

APPARTAMENTO di circa 49 mq commerciali, situata al piano primo, è composta da un ingresso direttamente sul locale soggiorno, un bagno finestrato con doccia, un ripostiglio ed una camera, le stanze hanno tutte un accesso al balcone tranne che per il wc. Le finiture nella zona giorno sono in gres porcellanato, nella zona notte il parquet, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con termosifoni come terminali, gli infissi in legno con termo-camera, dotati di persiane.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
7	717	25			A/2	4	4,0 vani	63mq	227,24€	1

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere occupato da affittuario

PROPRIETÀ: unico proprietario :

- Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 7	<u>87.000,00 € (euro ottantasettemila/00)</u>
---	--

LOTTO 8

DESCRIZIONE:

RIMESSA o AUTORIMESSA di circa 30 mq commerciali, al piano secondo sottostrada, in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
8	717	6			C/6	3	27 mq	30mq	65,54€	S2

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario:

- Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 8	<u>18.000,00 € (euro diciottomila/00)</u>
---	--

LOTTO 9

DESCRIZIONE:

RIMESSA o AUTORIMESSA di circa 30 mq commerciali, al piano secondo sottostrada, in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura.

DATI CATASTALI:

Immobile	Descrizione Catastale:									
	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
9	717	9			C/6	3	27 mq	29mq	65,54€	S2

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

➤ Quota di proprietà di 1/1 .

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 9	<u>18.000,00 € (euro diciottomila/00)</u>
---	--

LOTTO 10

DESCRIZIONE:

RIMESSA o AUTORIMESSA di circa 30 mq commerciali, al piano secondo sottostrada, in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
10	717	10			C/6	3	26 mq	29mq	63,1€	S2

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

➤ Quota di proprietà di 1/1 .

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 10	<u>18.000,00 € (euro diciottomila/00)</u>
--	--

LOTTO 11

DESCRIZIONE:

RIMESSA o AUTORIMESSA di circa 36 mq commerciali, al piano secondo sottostrada, in maggior fabbricato, non è dotato di finestra, per l'accesso è dotato di basculante in acciaio zincato, ad apertura manuale, con serratura.

DATI CATASTALI:

Immobile	Distinto al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro Foglio n.25 - via Berlinguer n. 7 -									
	Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Piano
10	717	10			C/6	3	26 mq	29mq	63,1€	S2

UBICAZIONE: Comune di Montegranaro, via Berlinguer n. 7

L'immobile risulta essere NON occupato

PROPRIETÀ: unico proprietario :

➤ Quota di proprietà di 1/1

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 11	<u>23.000,00 € (euro ventitremila/00)</u>
--	--

RISPOSTE AD ALTRI QUESITI

Quesito 17)

Vedi descrizione lotti

Quesito 18)

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

Quesito 19)

Vedi Allegato Visure Catastali ed Allegati fotografici

Quesito 20)

Allegato Perizia Senza dati personali.

Quesito 21)

Allegato Check-list

Lista Allegati:

➤ <i>Allegati Documentazione Fotografica</i> ➤ <i>Allegato Visure Documentazione Catastale ed ipotecarie</i> ➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i>	➤ <i>Allegato Check List</i> ➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i>
--	---

Luogo e Data Porto San Giorgio, 06/09/2023	Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio  
---	---

--	--