

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n 28/2019

Promossa da:

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. GIORGIA CECCHINI

SOSTITUITA CON

DOTT. PALMISANO MILENA

Il CTU

Dott. Ing. Mirco IANDIORIO

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Beni ricadenti nel Comune di FERMO (Fm), in Contrada Girola di Valtenna n.1

Unità Immobiliari:

identificativo immobile	tipologia	Breve descrizione catastale Immobilie al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89	Posizione
1	porzione di casa colonica	particella 90, sub 2 , z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 126,53€, piani Terra, primo e secondo	Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna strada vicinale Molino n. 1
2	rimessa	particella 90, sub 3 , z.c. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 84mq, superficie catastale 86mq, Rendita Cat. 94,44€, piano T	Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna strada vicinale Molino n. 1
3	porzione di casa colonica	particella 91 , z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 114mq, Rendita Cat. 130,15€, piani Terra, primo e secondo	Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna strada vicinale Molino n. 1
4	Bene comune non censibile	bene comune non censibile ai sub 2 e 3 part. 90 e 91: coorte pertinenziale distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, particella 91, sub 1	Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna strada vicinale Molino n. 1

- **porzione di abitazione in casa colonica** da cielo a terra distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, **particella 90, sub 2**, z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 108,46€, piani Terra, primo e secondo
- **Rimessa** distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, **particella 90, sub 3**, z.c. 1, cat. C/6, classe 4, vani 5, consistenza 84mq, superficie catastale 86mq, Rendita Cat. 94,44€, piano T
- **porzione di abitazione in casa colonica** da cielo a terra distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, **particella 91, sub 2**, z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 108,46€, piani Terra, primo e secondo
- **bene comune non censibile ai sub 2 e 3: coorte pertinenziale** distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, **particella 91, sub 1**

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa GIORGIA CECCHINI con provvedimento in data 01/07/2022 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. 28/2019 oggetto della presente; in data 24/04/2023, la subentrata G.E. Dott. Milena Palmisano revocava l'incarico, per poi riconfermare lo stesso, in data 03/05/2023 su richiesta dello scrivente. Il sottoscritto accettava l'incarico depositando il relativo giuramento.

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 precedente 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 precedente 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 precedente 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

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 26/03/2019 fino ad oltre il 26/03/1998

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 Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che:

IMMOBILI: CONTESTO, CARATTERISTICHE, ZONA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono una rimessa e delle porzioni di un maggior fabbricato situato nella zona rurale del Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna n.1. Gli immobili si trovano in un'area a vocazione prettamente agricola, prossima alla zona industriale e logistica del Comune di Fermo, dotata di tutte le principali infrastrutture e di tutti i servizi. A pochi chilometri dalla proprietà si sta ultimando la costruzione del principale ospedale della provincia di Fermo; nelle vicinanze si trova anche l'imbocco SP 219 Ete Morto (detta strada Mezzina) importante arteria viaria che attraversa la provincia di Fermo nei suoi distretti calzaturieri.

Gli immobili oggetto della presente consistono due immobili:

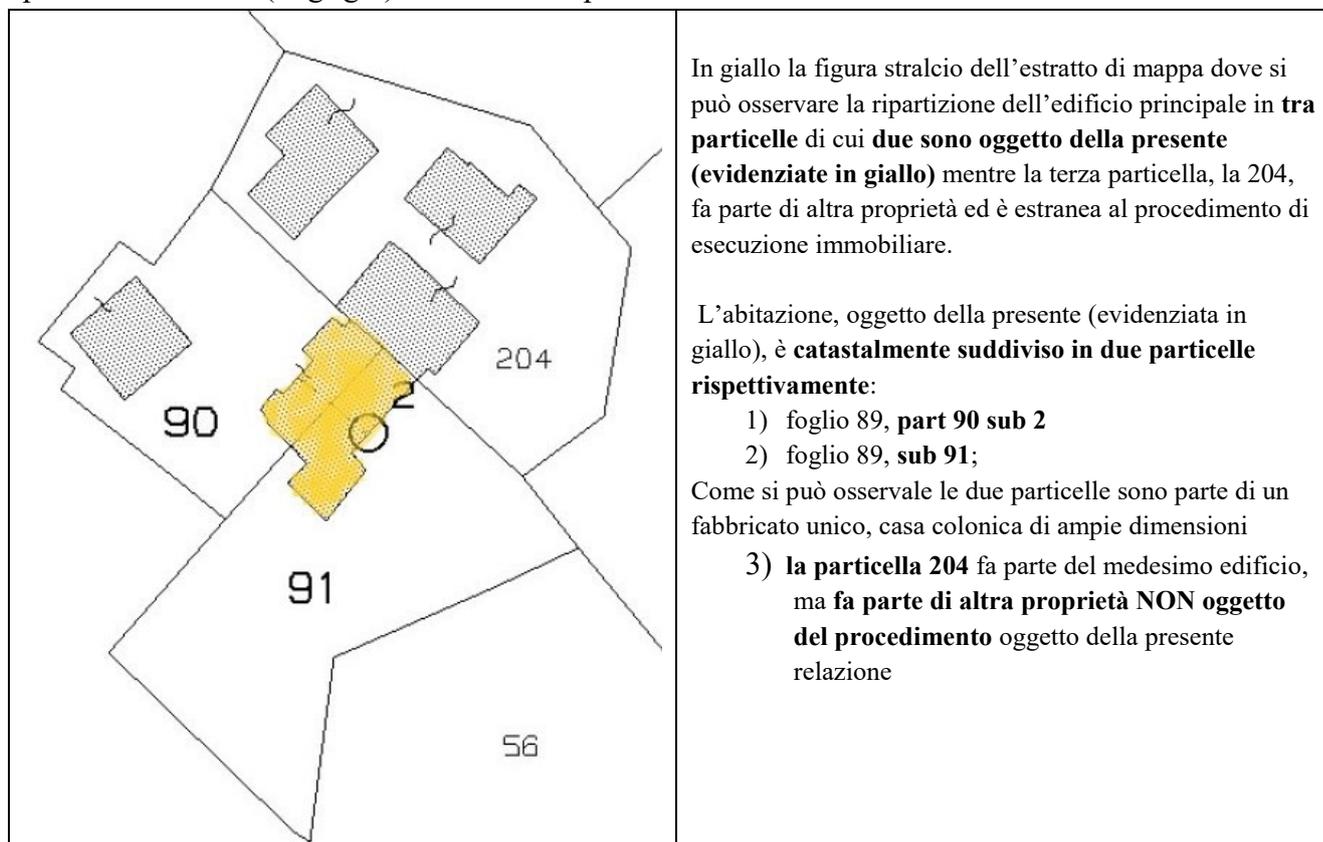
- **l'immobile 1** è un'abitazione di tipo civile, composta da due porzioni di fabbricato o tradizionale casa colonica: l'immobile è stato internamente ristrutturato nei livelli primo e parzialmente nel livello sottotetto, mentre il piano terra è rimasto come in origine tranne il rifacimento del wc e di porzioni di pavimentazione.
- **l'immobile 2** è una rimessa che consiste in una semplice tettoia con copertura in lamiera e struttura mista in legno e pali prefabbricati in cls.
- **Insolitamente l'immobile 1 è Catastalmente suddiviso in due particelle**, suddivisione che fisicamente non esiste, infatti non esistono divisori in corrispondenza dei limiti comuni delle due particelle, in cui l'immobile è idealmente suddiviso (vedi fig. pag. successiva).
- entrambe gli immobili sono dotati di bene comune non censibile costituente nella corte comune

L'immobile 1 è parte di un maggior fabbricato, una casa colonica, tale proprietà è inserita in un edificio bi-familiare costituito da **distinte unità immobiliari**, di cui due sono oggetto della presente.

Il sottoscritto fa osservare che l'immobile 1 è catastalmente individuato da un subalterno ed una particella **derivanti da differenti mappali o numero di mappa**, ossia dalla **particella 90 sub 2** e dalla **particella 90** (senza subalterno), queste due proprietà **compongono l'immobile 1**, e suddividono catastalmente l'immobile 1 in due parti, in modo inusuale, infatti parte dei confini delle particelle suddette non sono caratterizzati da confini fisici (vedi fig seguente e piantine catastali).

Questi due mappali separano l'immobile 1 da altra proprietà (la particella 204 in fig), **NON** oggetto della presente relazione, ma facente parte del medesimo edificio.

Le unità immobiliari suddette hanno in comune hanno un muro che divide le prime due unità (in giallo nella sottostante fig) dalle altre, di altra proprietà, estranee al procedimento oggetto della presente relazione (in grigio) distinta come particella n.204.

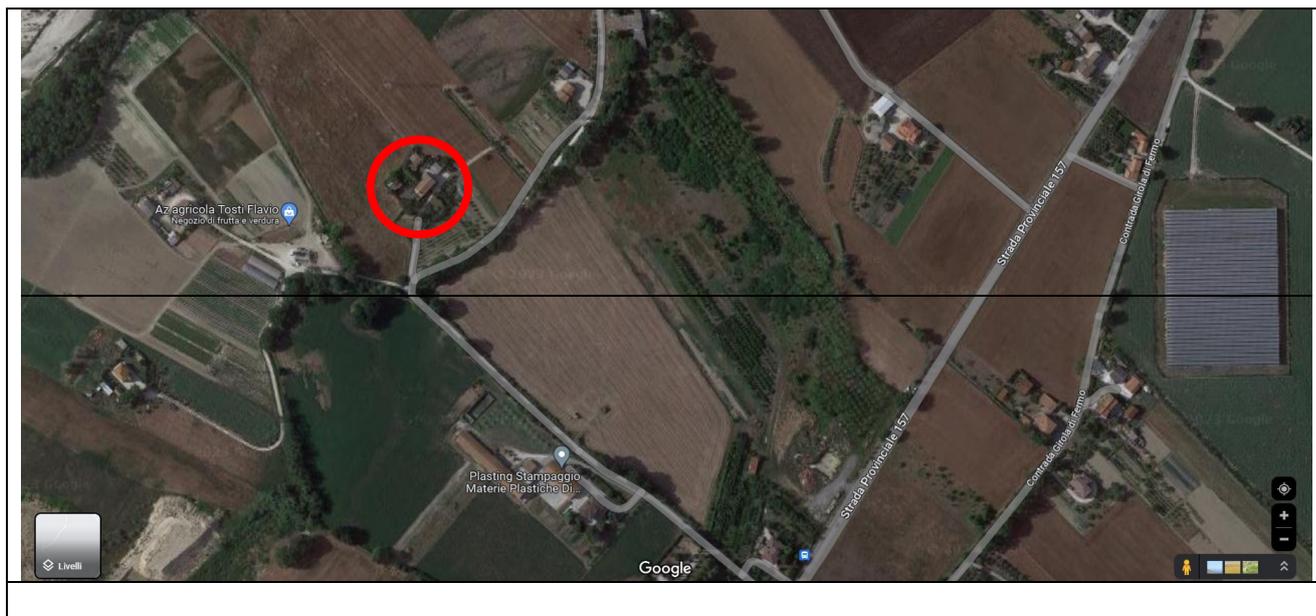


DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nell'area dell'abitato del Comune di Fermo in contesto prettamente rurale, Contrada Girola di Valtenna, (strada vicinale Molino).

L'edificio che contiene l'abitazione (immobile 1) è una casa colonica costruita ante 1967, in blocchetti pieni faccia-vista come nelle modalità tradizionali di costruzione delle case coloniche dell'epoca, con struttura portante in muratura, tetto tradizionale con in con struttura in legno e manto di copertura in coppi, gli infissi sostituiti di recente sono in pvc con doppio-vetro, del tipo temo-camera, riscaldamento autonomo con terminali tradizionali, termosifoni, presenti al piano primo e sottotetto, assenti nel piano terra, livello questo senza impianto di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento serve il livello primo e sottotetto, l'alimentazione di quest'ultimo è tramite bombola di gpl interrata nel cortile di pertinenza.

I pavimenti nel pt e sottotetto in mattoni originari, tranne che per qualche porzione a pt dove sono stati rinnovati. Mentre nel p1, oggetto di una recente ristrutturazione, i pavimenti sono stati rinnovati completamente, utilizzando gres porcellanato moderno, i rivestimenti dei wc sono stati rinnovati come la relativa rubinetteria.





Come già affermato il sottoscritto ribadisce che l'immobile è parte di un maggior fabbricato, ossia un edificio in muratura tradizionale, costruito ANTE del 1967, con blocchetti pieni, la struttura mista con muratura, solai travi il con travetti prefabbricati in cls per il p1 e con travi in legno tradizionali per la struttura del tetto e il sottotetto.

Questa tipologia di struttura, detta di tipo mista, **nel caso in cui sia soggetta a modifiche**, nei suoi elementi principali oppure secondari, **può presentare delle notevoli incognite dal punto di vista delle prestazioni strutturali**, soprattutto nel caso in cui tali modifiche non siano supportate da un rigoroso e dettagliato calcolo globale della struttura stessa.

L'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione interna riguardante prevalentemente il piano primo nella quale **sono state modificate alcune ripartizioni modificando la posizione di alcuni muri interni**, abbattendone alcune porzioni ed aprendo delle comunicazioni tra i locali interni, di fatto realizzando una sorta di "open space".

Infatti la piantina attuale, del primo piano, è differente da quella originaria, piantina catastale, tanto che di fatto si è costituito una di ambiente ampio, centrale, dove in origine sussistevano più locali di minore superficie ripartiti da setti in muratura.

La ristrutturazione al piano primo, oltre alla modifica della ripartizione di alcuni locali, ossia lo **spostamento di alcuni muri** oppure **l'abbattimento di alcune porzioni** di esso, ha riguardato

anche i pavimenti che sono stati rifatti, sono stati sostituiti gli infissi, rifatti gli impianti ed **aggiunti elementi strutturali**, probabilmente per compensare la nuova ripartizione dei locali.

Il sottoscritto rileva che la struttura dell'edificio è quella in muratura tradizionale mista, per sua natura, molto "delicata" dal punto di vista strutturale, per cui variando anche solo uno, oppure alcuni degli elementi strutturali, anche secondari potrebbe comportare un indebolimento della struttura; per questo motivo **il sottoscritto suggerisce e raccomanda una verifica strutturale dello stato attuale dell'edificio**, ossia sugli elementi strutturali modificati a seguito della ristrutturazione e una più completa **analisi globale della struttura del fabbricato per verificare il comportamento della struttura ai carichi statici ed eventualmente alle sollecitazioni dinamiche sismiche**; tanto più che il fabbricato è sito in zona sismica.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1)

Identificazione delle unità immobiliari

L'unità immobiliare oggetto della presente è sita nell'area del **Comune di Fermo**, in Contrada Girola di Valtenna n.1(strada vicinale Molino), Catastalmente :

identificativo immobile	tipologia	Breve descrizione catastale Immobile al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89
1	porzione di casa colonica	particella 90, sub 2 , z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 126,53€, piani Terra, primo e secondo
2	rimessa	particella 90, sub 3 , z.c. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 84mq, superficie catastale 86mq, Rendita Cat. 94,44€, piano T
3	porzione di casa colonica	particella 91 , z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 114mq, Rendita Cat. 130,15€, piani Terra, primo e secondo

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 2)

La costruzione del fabbricato risulta **ANTERIORE al 2 settembre 1967**.

Come da contratto di compravendita (con data 15/09/2006) l'edificio è di molto anteriore al 1967, in quanto acquistato il 09/12/56 con atto Notaio Filippo De Minicis, rep. n. 15297/7367 registrato il 10/12/56 presso la conservatoria di Fermo

Quesito 3)

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

Quesito 4)

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 5)

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:

attualmente le seguenti **proprietà sono suddivise in 1/2**, come descritto nella tabella sottostante:

PROPRIETÀ				
Numero immobile	Immobile identificativo catastale (CAT. Fabbricati FERMO-foglio 89)	Tipologia catastale immobile		
1	Particella 90 - SUB 2	A/3	Quota proprietà = 1/2	Quota proprietà = 1/2
2	Particella 90 - SUB 3	C/6	Quota proprietà = 1/2	Quota proprietà = 1/2
3	Particella 91	A/4	Quota proprietà = 1/2	Quota proprietà = 1/2

Quesito 6)

PROVENIENZA

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

Come da atto di compravendita redatto da notaio atto Notaio Filippo Luciano Varriale rep. n. 69518 racc. 7991 del 15 Settembre 2006 registrato il 25/06/2006 al n.3261 serie 1T, presso la conservatoria di

Quesito 7)

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.

A seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati, lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari, trattasi di una rimessa a tettoia ed appartamento, facente parte di un maggior fabbricato, costruito ante 1967, con struttura mista in muratura con blocchetti faccia vista tipici delle case coloniche della zona.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto, il piano primo internamente è stato completamente ristrutturato. L'edificio esternamente necessiterebbe comunque di interventi di manutenzione ordinaria e di alcuni interventi estetici; il suo stato di conservazione che può definirsi discreto.

La rimessa consiste in una semplice tettoia con struttura in legno e pali cls, copertura in lamiera, non lateralmente tamponata in stato di conservazione globalmente 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 dell'immobile, la sua posizione non centrale, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad esso il seguente valore, ricavato nelle tabelle seguenti:

IMMOBILE 1 e 3		
APPARTAMENTO (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna n. 1 (strada vicinale Molino)	
CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> • distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, particella 90, sub 2, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 126,53€, piani Terra, primo e secondo ➤ distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, particella 91, z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 114mq, Rendita Cat. 130,15€, piani Terra, primo e secondo 	
PREZZO €/mq	950,00 €/mqe	
SUPERFICE LORDA	Locali restaurati al piano primo	
	Superf. lorda = 67,20mq, (1=coefficiente di stima)	67,20mq x 1= 67,20mqe
	Locali al piano Terra	
	Superf. lorda = 63,70 mq, (0,6=coefficiente di stima)	63,70 mq x 0,6= 38,22mqe
	Locali sotto terrazzo	
Superf. lorda = 41,30 mq, (0,3=coefficiente di stima)	41,30 mq x 0,3= 12,39mqe	
Sottotetto		
Superf. lorda = 66,00mq (0,4=coefficiente di stima)	66,00mq x 0,4= 26,40mqe	
Superf. lorda balconi = 38,40 mq, (0,4=coefficiente di stima)	30mq x 0,4 = 15,36mq	
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		159,57mqe Approssimato a <u>160,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI		

ATTUALI	Calcolo valore: $160,00\text{mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 152.000,00 \text{ €}$ <u>approssimato a 152.000,00 €</u>
Spese per:	<p>1) Date le modifiche apportate alle posizioni dei muri interni, a seguito del restauro del piano primo; Il CTU suggerisce di verificare la funzionalità di elementi strutturali variati rispetto agli originari (→ vedi variata ripartizione dei locali con spostamento dei muri ed inserimento elementi strutturali che potrebbero modificare la struttura originaria dell'edificio). Ossia, più nello specifico spese tecniche per analisi strutturale globale ed eventuali prove su materiali, verifiche su fondazioni e sottofondo, eventualmente da stabilirsi in itinere approssimabili in euro <u>8.000,00€</u></p> <p>2) <u>Spese per aggiornare la piantina catastale 900,00€ per ripartizione di locali variata a seguito della ristrutturazione interna</u></p> <p>3) <u>Eventuale spesa, da valutare</u>, a seguito dei risultati dell'analisi globale della struttura dell'edificio, <u>per l'eventuale ripristino dei muri di spina e setti con funzione strutturale.</u></p>
	<u>152.000,00 – 8.900€ = 143.100,00 approssimato a 143.000,00€</u>

VALORE IMMOBILI UGUALE A
143.000,00 €(euro centoquarantatremila/00)*
***detto valore non tiene conto delle eventuali spese riferite al punto 3**

IMMOBILE 2		
RIMESSA (tettoia senza tamponature)		
UBICAZIONE	Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna n. 1 (strada vicinale Molino)	
CATASTALE	<ul style="list-style-type: none"> distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, foglio 89, particella 90, sub 3, z.c. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 84, superficie catastale 86mq, Rendita Cat. 95,44€, piani Terra, 	
PREZZO €/mq	200,00 €/mqe	
SUPERFICE LORDA	Locali restaurati al piano primo	
	Superf. lorda = 84,00mq, (0,3=coefficiente di stima tiene conto dello stato di conservazione del bene e della tipologia)	84,00mq x 0,3= 25,20mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		25,20mqe Approssimato a 25,00mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: 25,00mqe x 200,00 €/mqe = 5.000,00 € <u>Valore approssimato Finale 5.000,00 €</u>	

Quesito 8)

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei bene in oggetto, lo scrivente consiglia **la costituzione di un lotto come da tabella seguente:**

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	Stima lotto
1	Appartamento	1 e 3	143.000,00 €
	Rimessa	2	5.000,00 €
	Coorte bene comune	4	-----
TOTALE VALORE LOTTO 1			148.000,00 €

LOTTO 1

DESCRIZIONE: lotto formato da rimessa e porzione di maggior fabbricato in casa colonica, su tre livelli, costituita da appartamento di recente ristrutturazione a piano primo dotato di ampio locale soggiorno con zona pranzo ed angolo cottura, camera, anti-bagno e bagno, ampio terrazzo con accesso dal soggiorno, pavimenti rinnovati in gres, finestre con termo-camera, riscaldamento autonomo a GPL con bombola esterna per al piano primo ed il livello sottotetto; sottotetto con altezza minima 1,10m, dotata di tre locali e wc . Al piano terra sono presenti tre ampi locali, uno dei quali dotato di angolo cottura ed un wc; infissi ed i serramenti sono originari, i locali privi di impianto di riscaldamento. Il collegamento tra i livelli è interno, gli accessi tra piano terra e piano primo sono indipendenti.

DATI CATASTALI:

1)

- **particella 90, sub 2**, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 126,53€, piani Terra, primo e secondo
- **particella 91**, z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 114mq, Rendita Cat. 130,15€, piani Terra, primo e secondo

2) **particella 90, sub 3**, z.c. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 84mq, superficie catastale 86mq, Rendita Cat. 94,44€, piano T

UBICAZIONE: Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna, strada vicinale Molino n. 1

PROPRIETÀ: attualmente le seguenti **proprietà sono suddivise in 1/2**, come descritto nella tabella sottostante:

PROPRIETÀ				
Numero immobile	Immobile identificativo catastale (CAT. Fabbricati FERMO-foglio 89)	Tipologia catastale immobile		
1	Particella 90 - SUB 2	A/3	Quota proprietà = 1/2	Quota proprietà = 1/2
2	Particella 90 - SUB 3	C/6	Quota proprietà = 1/2	Quota proprietà = 1/2
3	Particella 91	A/4	Quota proprietà = 1/2	Quota proprietà = 1/2

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	<u>148.000,00 € (euro centoquarantottomila/00)</u>
---	---

Quesito 9)

L'immobile risulta essere occupato

Quesito 10)

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

Quesito 11)

Vedi Allegato piantine catastali ed Allegato fotografico

Quesito 12)

DESCRIZIONE LOTTO 1: lotto formato da porzione di maggior fabbricato in casa colonica, su tre livelli, costituita da appartamento di recente ristrutturazione a piano primo dotato di ampio locale soggiorno con zona pranzo ed angolo cottura, camera, anti-bagno e bagno, ampio terrazzo con accesso dal soggiorno, pavimenti rinnovati in gres, finestre con termo-camera, riscaldamento autonomo a GPL con bombola esterna per al piano primo ed il livello sottotetto; sottotetto con altezza minima 1,10m, dotata di tre locali e wc . Al piano terra sono presenti tre ampi locali, uno dei quali dotato di angolo cottura ed un wc; infissi ed i serramenti sono originari, i locali privi di impianto di riscaldamento. Il collegamento tra i livelli è interno, gli accessi tra piano terra e piano primo sono indipendenti. Proprietà dotata di rimessa tipologia tettoia, attigua a ben comune, con struttura mista pali prefabbricati il cls ed il legno e copertura parziale in lamiera

DATI CATASTALI:

Appartamento suddiviso in due particelle catastali:

- I) **particella 90, sub 2**, z.c. 2, cat. A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale 102mq, Rendita Cat. 126,53€, piani Terra, primo e secondo
- II) **particella 91**, z.c. 2, cat. A/4, classe 4, vani 6, superficie catastale 114mq, Rendita Cat. 130,15€, piani Terra, primo e secondo

UBICAZIONE: Comune di Fermo (Fm), in Contrada Girola di Valtenna, strada vicinale Molino n. 1

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Quanto descritto è stato costruito in data posteriore al 1°Settembre del 1967

Sussistono alcune difformità che riguardano la piantina catastali ed una limitata porzione della facciata, sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria

Stato di occupazione: Occupato.

Quesito 13)

Allegato Perizia Senza dati personali.

Quesito 14)

Vedi Allegato Check-list

Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ <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, 10/06/2023

Il Tecnico: **Ing. Mirco Iandiorio**

