

# TRIBUNALE DI FERMO

( Esecuzione Immobiliare n. 116/2012 )

CREDITORE Procedente: [REDACTED]  
( [REDACTED] )

DEBITORE Esecutato : [REDACTED]

premesse

- che, con Decreto di fissazione di udienza ex Art. 596 c.p. del 24/04/2021 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **Giorgia Cecchini**, nominava con modalità telematiche come Perito nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geom. Enrico Lucidi nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 23/03/72, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in Grottammare Via Perù n. 11;
- che, il giorno 27/04/2021 il Perito giurava, dichiarando di accettare l'incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, mediante la sottoscrizione con firma digitale del relativo modulo ( Allegato 5 );
- che, il giorno 26/05/2021 non essendo intervenuto nessuno per l'esecutato, il Perito con L'avv. Lanese Giovanni dell'IVG hanno potuto visionare solo alcuni dei beni oggetto del procedimento, in quanto alcuni erano chiusi o inaccessibili, per questo motivo sospendevano le operazioni peritali;
- che successivamente l'Avv. Lanese, preso contatto con il Sig. [REDACTED] ( Socio della società [REDACTED] ) riconvocava un ulteriore sopralluogo per il giorno 27/07/2021 alle ore 17.00;
- che, nel giorno e nell'ora fissata, oltre al Perito e all'Avv. Lanese, si è presentato il Sig. [REDACTED] con il quale si è potuto accedere agli altri beni che doveva essere visionati e controllati, concludendo le operazioni peritali;

tutto ciò premesso

il Perito esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accertamenti e una particolareggiata ricognizione degli immobili in oggetto, presenta la propria

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Durante i sopralluoghi e visure agli uffici Tecnici del Comune di Montegranaro, Sant'Elpidio a Mare, Monte Urano il Perito ha provveduto a reperire le misurazioni ed informazioni necessarie per descrivere lo stato dei luoghi, compreso ogni altro accertamento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

**OPERAZIONI PRELIMINARI**

Esaminati gli atti depositati si procede di seguito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile, in particolare:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del Notaio Dott. Alfonso Rossi dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo del 24/08/2012.

VERBALE di PIGNORAMENTO R.G. n. 4480 R.P. n. 3096 del **13/06/2012**

- Per ciascuno degli immobili oggetto del presente pignoramento la certificazione risale ad un atto derivativo trascritto, **antecedente il ventennio di riferimento.**
- Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale ( mappe ).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto ditta giuridica.

**1° QUESITO**

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

**Diritti pari a 1/1 di piena proprietà**

<b>BENE "A"</b>									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	12	cat. C/6	4	31 mq	Euro:88,06
Confini	L'immobile confina a nord con il sub 16 (di proprietà) ad est in parte con corte comune e in parte con sub 13, ovest in parte con corte comune ed in parte con il sub 21.								
F	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	16	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con i sub 18 (di proprietà) e sub 17, ad est ed ovest con corte comune e a sud con sub 12 (di proprietà).								
F	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	18	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con corte comune, ad est con vano scala ascensore, a sud in parte con corte comune ed in parte con il sub 16 (di proprietà) a ovest con sub 17.								

**BENE "B"**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	21	cat. C/6	2	30 mq	Euro:61,97
Confini	L'immobile confina a nord e ovest con corte comune, ad est con il sub 12.								

## R.G. Esecuzione Immobiliare 116/2012

F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano 1	5	405	6	cat. A/2	2	3 vani	Euro:123,95
Confini		L'immobile confina a est in parte con il sub 7 ed in parte con ascensore e vano scala, a sud con il sub 8.							

<b>BENE "C"</b>									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	692		SEMIN ARBOR	3	8 are 10 ca	R.D.Euro:3,35 R.A. Euro: 4,39
Confini		Il terreno confina a nord e a sud con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 693 e 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 651.							
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	693		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
Confini		Il terreno confina a nord con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 210, a sud con la part. 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 692 (di proprietà).							
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	694		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
Confini		Il terreno confina a nord con la part. 693 (di proprietà), ad est con le part. 211, a sud con Viale Giulio Girotti, ad ovest con la part. 692 (di proprietà).							

<b>BENE "D"</b>									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	257		SEMINATIVO	3	17 are 40 ca	R.D.Euro:7,19 R.A. Euro: 9,44
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	262		SEMINATIVO	3	38 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,21
Confini		Il terreno confina a nord con la part. 750, ad est con Strada Provinciale 94 Veregrense, a sud con Via Dolomiti e ad ovest con Via Monte Bianco.							

<b>BENE "E"</b>									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP) CONTRADA FONTE MURATA, 27 Piano T	16	845		cat. C/2	1	47 mq	Euro:111,66
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1074		SEM IRR ARB	1	1 are 30 ca	R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,97
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1075		SEM IRR ARB	1	2 are 10 ca	R.D.Euro:1,74 R.A. Euro: 1,57
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1076		SEM IRR ARB	1	5 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 3,74
Confini		Il terreno confina a nord con le part. 1071, 1072 e 1073, ad est con la part. 131, a sud con le part. 1077, 1078 e 1079 e ad ovest con la part. 529.							

<b>BENE "F"</b>									
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP) STRADA CURA MOSTRAPIEDI, Piano T	33	321		cat. C/2	2	113 mq	Euro:204,26
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	313		SEMIN ARBOR	2	64 are 50 ca	R.D.Euro:31,65 R.A. Euro: 39,97
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	314		SEMIN ARBOR	2	9 are 30 ca	R.D.Euro:4,56 R.A. Euro: 5,76
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	315		SEMIN ARBOR	2	2 are 80 ca	R.D.Euro:1,37 R.A. Euro: 1,74
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	317		SEMIN ARBOR	2	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,72 R.A. Euro: 2,17
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 109 e 16, ad est in parte con la part. 18 e part. 316 ed in parte con Strada Mostrapiedi, a sud con le part. 24, 210 e 211 e ad ovest con la part. 23.								

<b>BENE "G"</b>									
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	127		SEMINATIVO	4	7 are	R.D.Euro:2,53 R.A. Euro: 3,62
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	249		FU D ACCERT		30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	250		SEMINATIVO	4	30 ca	R.D.Euro:0,11 R.A. Euro: 0,15
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 71, ad est in parte con le part. 85 e 104, a sud con Strada Provinciale 109 e part. 180,188, 189, 207 e 208, ed a ovest con la part. 190.								

Vista la natura del pignoramento e la consistenza dei beni ( [Allegato n. 1 – Documentazione catastale](#) ), si provvede alla formazioni di n. **11 (undici) lotti**, che non presumono né nuovi identificativi dei confini e né frazionamenti da eseguirsi.

### 2° QUESITO

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

### BENE "A"

Il bene denominato "A" è costituito da tre (3) unità immobiliari inserite in una palazzina sita nel Comune di Montegranaro in Via Monte Bove.

**A1) GARAGE** posto al Piano Sottostada della superficie lorda di circa **Mq. 34,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo. Internamente le pareti sono in parte in c.a. e in parte in blocchi di argilla rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono in calcestruzzo liscio tipo industriale.

Attualmente è adibito a locale di sgombero.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Montegranaro al *Foglio 5*

*Particella 405 Sub 12 – Categoria C/6 – Classe 4 - Consistenza 31 Mq, - Rendita € 88,06*

**A2) GARAGE** posto al Piano Sottostrada della superficie lorda di circa **Mq. 23,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo. Internamente le pareti sono realizzate con blocchi di argilla rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono in calcestruzzo liscio tipo industriale.

Attualmente è adibito a locale di sgombero.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Montegranaro al *Foglio 5 Particella 405 Sub 16 – Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza 21 Mq, - Rendita € 43,38.*

**A3) GARAGE** posto al Piano Sottostrada della superficie lorda di circa **Mq. 22,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo. Internamente le pareti sono realizzate con blocchi di argilla rifinite con pittura bianca, i pavimenti sono in calcestruzzo liscio tipo industriale.

Attualmente è adibito a locale di sgombero.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Montegranaro al *Foglio 5 Particella 405 Sub 18 – Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza 21 Mq, - Rendita € 43,38.*

#### **BENE “B”**

Il bene denominato “B” è costituito da tre (2) unità immobiliari inserite in una palazzina sita nel Comune di Montegranaro in Via Monte Bove.

**GARAGE** posto al Piano Sottostrada della superficie lorda di circa **Mq. 37,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante porta finestra a tre ante in pvc. *Non è stato possibile accedere all'interno per verificarne lo stato dei luoghi.*

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Montegranaro al *Foglio 5 Particella 405 Sub 21 – Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza 30 Mq, - Rendita € 61,97.*

**APPARTAMENTO** posto al Piano Primo, composto da un ingresso soggiorno con zona cucina, un corridoio, un bagno ed una camera per una superficie lorda complessiva di circa **Mq. 55,00** e un'altezza interna di ml. 2,70, con un **balcone** della superficie lorda di circa **Mq. 10,00** ed un balconcino della superficie di circa **Mq. 3,00**.

Internamente le pareti sono intonacate al civile con malta bastarda e rifinite con pittura bianca e color panna nella zona giorno, i pavimenti sono tutti in parquet, mentre i rivestimenti della cucina e del bagno sono in maiolica. Le porte interne sono in legno ( tamburato ) di color bianco, mentre le finestre con doppio vetro sono in alluminio tipo legno, così pure le persiane esterne.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di Montegranaro al *Foglio 5 Particella 405 Sub 6 – Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 3 Vani, - Rendita € 123,95.*

***BENE "C"***

Il bene denominato "C" è costituito da **TERRENI EDIFICABILI** ricadenti nel Comune di **Montegranaro** al **Foglio 25** Particelle **692, 693 e 694**. Tutti i terreni morfologicamente risultano in pendenza, **lasciati incolti** hanno una forma e ampiezza regolare, sono tutti accessibili dalla strada ( Viale Giulio Girotti ) e fanno parte di una lottizzazione con parte delle opere di urbanizzazione realizzate ( strade, marciapiedi ecc..) ed individuati tramite l'apposizione di termini lapidei.

***BENE "D"***

Il bene denominato "D" è costituito da **TERRENI EDIFICABILI** ricadenti nel Comune di **Montegranaro** al **Foglio 9** con le particelle **257 e 262**. Anche questi sono nelle stesse condizioni degli altri, lasciati incolti sono pieni del diffondersi di vegetazione spontanea, sono di forma e ampiezza regolare e non presentano nessun tipo di recinzione. Il lotto è confinante in parte con Via Monte Bianco ed in parte con Via Dolomiti.

***BENE "E"***

Il bene denominato "E" è costituito da **TERRENI EDIFICABILI** ricadenti nel Comune di **Monte Urano** al **Foglio 16** con le particelle **845, 1074, 1075 e 1076**, sulle quali è stato realizzato un fabbricato ancora in **CORSO di COSTRUZIONE**. Il fabbricato è strutturato con intelaiatura in c.a. (solai, travi e colonne) e tamponato esternamente in laterizio, si sviluppa su un Piano Interrato, un Piano Terra, un Piano Primo ed una soffitta con terrazza. Il fabbricato si trova allo stato grezzo.

***BENE "F"***

Il bene denominato "F" è costituito da **TERRENI** ricadenti nel Comune di **Sant'Elpidio a Mare** al **Foglio 33** con le particelle **313, 314, 315 e 317**, ed un **FABBRICATO** adibito a Magazzino contraddistinto sempre al Foglio **33** particella **321**. L'intero bene è totalmente recintato, il terreno è leggermente in pendenza, è incolto e presenta accumuli di legname, elementi di ponteggi metallici, rifiuti di diversi tipi, baracche da cantiere, una casetta prefabbricata in legno e due macchine abbandonate.

***BENE "G"***

Il bene denominato "G" è costituito da **TERRENI EDIFICABILI** ricadenti nel Comune di **Sant'Elpidio a Mare** al **Foglio 17** Particelle **127, 249 e 250**. I terreni morfologicamente risultano in forte pendenza, **lasciati incolti** ormai da anni, hanno fatto proliferare nella totalità di essi, rovi, spini, ginepri ecc, che rendono l'accesso dalla strada ( Strada Provinciale 109 ) quasi inaccessibile. Non vi è nessuna recinzione.

*Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972*

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita degli immobili denominati BENE "A" e BENE "B" **non è soggetta ad IVA**, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che non ricorrano le caratteristiche di "alloggio sociale", come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

**3° QUESITO**

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

( Omissis )

**4° QUESITO**

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

**BENE "A" e "B"**

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Montegranaro si è riscontrato che l'intero immobile sito in Via Monte Bove è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- a) PERMESSO di COSTRUIRE n. 106/2006 del 12/02/2007;
- b) D.I.A. per variante in corso d'opera Prot. n. 14040 del 21/07/2010.
- c) RICHIESTA CERTIFICATO di AGIBILITA' Prot. n. 19673 del 27/10/2010.

Raffrontando la documentazione grafica allegata ai titoli abilitativi, con il reale stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo, si è constatato che per il garage al Piano Sottotrada "**BENE A2**" ( Comune Montegranaro Foglio 5 Part. 405 Sub 16 ) vi è una discrepanza derivante dalla realizzazione di una finestra non autorizzata. Anche per l'Appartamento al Piano Primo "**BENE B**" ( Comune Montegranaro Foglio 5 Part. 405 Sub 6 ) vi è una discrepanza derivante dallo spostamento dei divisori del corridoio. Tali difformità risultano sanabili presentando una sola SCIA in sanatoria

<b>DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA – BENE A2</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
<b>ONERI PER IL COMUNE</b>	
Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria e bolli (diviso 2)	€ 50,00
Sanzione per varianti estetiche	€ 516,00
<b>SPESE TECNICHE</b>	



Progettazione SCIA € 1921,50 ( compresa IVA e contributo integrativo 5% )/2	€	960,75
Altri costi e/o oneri non previsti (per arrotondamento)	€	3,25
<b>PRESUNTO COSTO TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>1'530,00</b>

[Tabella presunto costo per regolarizzazione edilizia]

<b>DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA – BENE B</b>		
<i>Descrizione</i>		<i>Importo</i>
<b>ONERI PER IL COMUNE</b>		
Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria e bolli (diviso 2)	€	50,00
Sanzione per varianti interne	€	1.000,00
<b>SPESE TECNICHE</b>		
Progettazione SCIA € 1921,50 ( compresa IVA e contributo integrativo 5% ) /2	€	960,75
Altri costi e/o oneri non previsti (per arrotondamento)	€	9,25
<b>PRESUNTO COSTO TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>2'020,00</b>

[Tabella presunto costo per regolarizzazione edilizia]

### **BENE “F”**

Raffrontando la documentazione grafica allegata ai titoli abilitativi, con il reale stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo, si è constatato che per il Magazzino ( Comune Sant’Elpidio a Mare Foglio 33 Part. 321 ) vi sono notevoli discrepanze.

L’ultimo precedente edilizio che attesti lo stato “assentito” del Magazzino è il Permesso di Costruire n. 11/10 del 11/02/2010 (intestato ai Sig.ri Marini Gianfranco e Olivieri Floriana) ed il relativo accatastamento ( con degli errori sulla rappresentazione delle altezze ), successivamente all’acquisto la ditta [REDACTED] il 06/05/2010 riceve l’autorizzazione alla voltura del Permesso di Costruire in oggetto.

Durante il sopralluogo del 27/07/2022 si sono riscontrate diverse violazioni edilizie tra cui:

- Realizzazione dell’interrato in c.a. con rampa di accesso;
- Realizzazione del magazzino al Piano Terra NON CONFORME allo stato assentito (superficie planimetria aumentata, così come le altezze interne e di conseguenza anche la relativa cubatura );
- Realizzazione di un fabbricato in legno.

Infatti a seguito di un Verbale di Sopralluogo del 11/05/2017 da parte della polizia locale veniva emessa Ordinanza di sospensione di lavori n. 239 del 20/12/2017 e Ordinanza n. 226 del 08/11/2018 per messa in ripristino dei luoghi.

Per questo motivo [REDACTED] il 01/08/2019 richiedeva tramite SUAP del Comune di Sant’Elpidio a Mare un “ *Accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001* ”, al quale lo stesso Comune (ad oggi) **non ha dato nessun seguito e/o comunicazione in merito.**

Per una più giusta stima sarebbe indicato calcolare il ripristino del Magazzino, ma verificando la struttura portante in c.a., dovendo variare la superficie coperta e tutte le altezze, con le relative strutture in acciaio, sarebbe da demolire il tutto e ricostruirlo. Procedura questa improponibile in ragione dei costi / benefici dell’esecuzione.



Il sottoscritto Perito, visto che almeno sulla carta vi è un fabbricato accertato e autorizzato e che per quanto riguarda l'accertamento di conformità (ampliamento) il Comune non si sia ancora espresso, nella stima terrà conto della sola superficie attuale del Piano Terra.

**5° QUESITO**

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

I terreni oggetto di pignoramento ricadono nel Comune :

**MONTEGRANARO**

---

BENE "C"                      Foglio 25      Particelle 692 – 693 – 694

*Zona "C" – Zona residenziale di espansione di tipo intensivo ( Art. 43 n.t.a. )*

BENE "D"                      Foglio 17      Particelle 257 – 262

*Zona "C" – Zona residenziale di espansione di tipo intensivo ( Art. 43 n.t.a. ) e "Verde" pubblico o privato ( Art. 35/bis n.t.a. )*

\*\*\*\*\*

*Certificato di Destinazione Urbanistica n. 28/2022 del 30/08/2022 rilasciato dal Comune di Montegrano*

( [Allegato n. 2 – CDU\\_Montegrano](#) )

**MONTE URANO**

---

BENE "E"                      Foglio 16      Particelle 1074 – 1075 – 1076

*Art. 113 – Progetto Norma n. 27 – Aree prevalentemente residenziali a tessuto rado – z.o. C – (intera area)*

\*\*\*\*\*

*Certificato di Destinazione Urbanistica n. 30 del 06/07/2022 rilasciato dal Comune di Monte Urano*

( [Allegato n. 3 – CDU\\_Monte\\_Urano](#) )

**SANT'ELPIDIO A MARE**

---

BENE "F"                      Foglio 33      Particelle 313 – 314 – 315 – 317

*ZVP - Verde Privato ( Art. 61 n.t.a. ) e T.A. - Tessuto Agricolo ( Art. 58 n.t.a. )*

BENE "G"                      Foglio 17      Particelle 127 – 249 – 250

*ZTR1 – Tessuto prevalentemente ad alta densità ( Art. 33 n.t.a. ) - Zona VI – Viabilità ( Art. 31 n.t.a. ) e T.A. - Tessuto Agricolo ( Art. 58 n.t.a. )*

\*\*\*\*\*

*Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/07/2022 rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare*

( [Allegato n. 4 – CDU\\_Sant'Elpidio\\_a\\_Mare](#) )

**6° QUESITO**

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

correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

Nell'atto di pignoramento l'immobile identificato al n. 8 – Foglio 16 part. **528** di mq. 840 ( BENE "E" ) successivamente è stato frazionato nelle particelle **1074, 1075 e 1076** di Mq. 840, quindi i dati specificati negli atti di pignoramento **corrispondono esattamente** con le risultanze catastali reperite on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate, come meglio evidenziate già nel precedente quesito n. 1.

Durante la fase di acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili, il Perito ha riscontrato che per il garage al Piano Sottostrada "**BENE A2**" ( Comune Montagranaro Foglio 5 Part. 405 Sub 16 ) **la relativa planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.**

Il Perito fa presente che non può ottemperare alle disposizioni impartite dal presente quesito, in quanto la variazione catastale è subordinata dall'acquisizione di un formale titolo abilitativo edilizio. Per l'economia della causa, visto che successivamente sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia, il sottoscritto propone in quella sede ( che è quella più consona ) di provvedere anche alla relativa variazione catastale dell'immobile.

Identica questione per il garage del "**BENE B**" ( Comune Montagranaro Foglio 5 Part. 405 Sub 21 ) che necessita della presentazione di una variazione catastale.

<b>DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
<b>SPESE TECNICHE</b>	
Presentazione DOCFA n. 1 unità immobiliari compresi oneri catastali per presentazione on line all'Agenzia delle Entrate ( compresa IVA e contributo integrativo 5% )	€ 375,25
Altri costi e/o oneri non previsti per stampe ecc.. (per arrotondamento)	€ 4,75
<b>PRESUNTO COSTO TOTALE</b>	<b>€ 380,00</b>

Per quanto riguarda il "**BENE E**" ( Comune Monte Urano Foglio 16 Part. 845, 1074, 1075 e 1076 ) su detti lotti è stato edificato un fabbricato in corso di costruzione ( cantiere fermo da circa 10 anni ) che necessita di essere riportato in mappa ed accatastrato in corso di costruzione.

<b>DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
<b>SPESE TECNICHE</b>	
Spese per richiesta planimetria wegis e presentazione riporto in mappa	€ 109,00
Onorario professionale per rilievo, studio, presentazione PREGEO, presentazione DOCFA per corso di costruzione all'Agenzia delle Entrate ( compresa IVA e contributo integrativo 5% )	€ 2.818,20
Diritti per Docfa per n. 3 unità ( garage, un appartamento e soffitta ) in corso di costruzione	€ 153,00
Altri costi e/o oneri non previsti per stampe ecc.. (per arrotondamento)	€ 19,80
<b>PRESUNTO COSTO TOTALE</b>	<b>€ 3.100,00</b>

**7° QUESITO**

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento

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

All'atto della notifica dei pignoramenti ( 2012 ) l'esecutata ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] n. 10 P.Iva : [REDACTED] era intestataria per **diritti pari a 1/1 di piena proprietà** su tutti i beni oggetto del presente procedimento, tranne per il **BENE "B"** che mediante Atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 14/04/2011 rep. n. 20367/9480, trascritto a Fermo il 18/04/2011 al R.G. n. 3073 e al R.P. n. 1815 la società " [REDACTED] " ha venduto al Sig. [REDACTED].

*Si precisa che il Sig. [REDACTED] rientra nell'Esecuzione della [REDACTED] in quanto la trascrizione del sopracitato atto è avvenuta il **18/07/2011**, ben 3 (tre) giorni dopo l'Iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale derivate dal Decreto Ingiuntivo RG. 3052 RP 631 del **15/04/2011** ( Allegato n. 21 - Stampa\_nota\_ipotecaria ).*

Non risultando nessun comproprietario, non si predispone nessun progetto divisionale.

#### 8° QUESITO

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

*Ventennio antecedente al pignoramento 2012 – 1992*

#### PROVENIENZA IMMOBILI

##### BENE "A" e "B"

- Il Sig. [REDACTED] era proprietario in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio ( BENE "A" e "B" )
- Atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Iacopini già di Montegrano del 23/02/1978 rep. n. 32015/5825, trascritto a Fermo il 09/03/1978 al R.G. n. 1223 e al R.P. n. 1018, con il quale Sig. [REDACTED] ha venduto ai coniugi Sig.ri [REDACTED] in separazione dei beni tra di loro, l'area sulla quale successivamente sono stati edificati gli immobili BENE "A" e "B" in parti uguali tra di loro;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Vocaturo già di Sant'Elpidio a Mare del 07/04/2004 rep. n. 1257/131, trascritto a Fermo il 06/05/2004 al R.G. n. 3800 e al R.P. n. 2414, con il quale il Sig. [REDACTED] ha venduto alla Sig. [REDACTED] i diritti di un mezzo dell'area sulla quale successivamente sono stati edificati gli immobili BENE "A" e "B";
- Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche del 21/12/2005 rep.

n. 76396/10579, trascritto a Fermo il 02/01/2006 al R.G. n. 24 e al R.P. n. 17, con il quale la Sig. [REDACTED] ha venduto alla società “[REDACTED]” l’area sulla quale successivamente sono stati edificati gli immobili BENE “A” e “B”;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 21/07/2010 rep. n. 19377/8669, trascritto a Fermo il 23/07/2010 al R.G. n. 5876 e al R.P. n. 3368, con il quale la società “[REDACTED]” ha venduto alla società “[REDACTED]” gli immobili “A” e “B”;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 22/12/2010 rep. n. 19922/9107, trascritto a Fermo il 27/12/2010 al R.G. n. 10260 e al R.P. n. 64048, con il quale la società “[REDACTED]” ha venduto alla società “[REDACTED]” gli immobili “A” e “B”;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 14/04/2011 rep. n. 20367/9480, trascritto a Fermo il 18/04/2011 al R.G. n. 3073 e al R.P. n. 1815, con il quale la società “[REDACTED]” ha venduto al Sig. [REDACTED] gli immobili “B”.

#### BENE “C”

- Il Sig. [REDACTED] era proprietario in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio (BENE “C”)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Cicconi già di Fermo del 29/04/1966 rep. n. 46004/2073, trascritto a Fermo il 02/05/1966 al R.G. n. 2413 e al R.P. n. 1768, con il quale il Sig. [REDACTED] ha venduto alla Sig. [REDACTED];

- Atto di compravendita a rogito Notaio Walter Fileni già di Porto San Giorgio del 10/07/1999 rep. n. 102327/13915, trascritto a Fermo il 02/08/1999 al R.G. n. 5820 e al R.P. n. 3757, con il quale la Sig. [REDACTED] ha venduto alla società “[REDACTED]”;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Michele Gentilucci di Morrovalle del 10/02/2005 rep. n. 27642/5798, trascritto a Fermo il 03/03/2005 al R.G. n. 1808 e al R.P. n. 1102, con il quale la società “[REDACTED]” ha venduto alla società “[REDACTED]”;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Moretti di Civitanova Marche del 27/07/2007 rep. n. 83849/13708, trascritto a Fermo il 03/08/2007 al R.G. n. 8742 e al R.P. n. 5015, con il quale la società “[REDACTED]” ha venduto alla società “[REDACTED]” la particella 692 del Foglio 25;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche del 10/04/2008 rep. n. 86433/14910, trascritto a Fermo il 28/04/2008 al R.G. n. 4538 e al R.P. n. 2879, con il quale la società “[REDACTED]” ha venduto alla società “[REDACTED]” le particelle 693 e

694 del Foglio 25.

**BENE "D"**

- I Sig. [REDACTED] erano proprietari in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Iacopini già di Montegranaro del 09/06/1978 rep. n. 32430, trascritto a Fermo il 07/07/1978 al R.G. n. 3191 e al R.P. n. 2612, con il quale i Sig. [REDACTED] hanno venduto ai coniugi Sig. [REDACTED], in regime di comunione dei beni tra di loro;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Vocaturo già di Sant'Elpidio a Mare del 22/12/2005 rep. n. 34943/936, trascritto a Fermo il 29/12/2005 al R.G. n. 12056 e al R.P. n. 7322, con il quale i Sig. [REDACTED] hanno venduto alla Sig. [REDACTED];
- Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche del 19/01/2010 rep. n. 92208/17843, trascritto a Fermo il 25/01/2010 al R.G. n. 3544 e al R.P. n. 326, con il quale la Sig. [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]".

**BENE "E"**

- Il Sig. [REDACTED] era proprietario in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Danielli già di Fermo del 20/12/1966 rep. n. 1134/338, trascritto a Fermo il 19/01/1967 al R.G. n. 382 e al R.P. n. 290, con il quale il Sig. [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED] il diritto di usufrutto e al Sig. [REDACTED] la nuda proprietà;
- Atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli già di Montegiorgio del 19/06/1967 rep. n. 4762/2148, trascritto a Fermo il 21/06/1967 al R.G. n. 3380 e al R.P. n. 2311, con il quale il Sig. [REDACTED] ha rinunciato al diritto di usufrutto;
- Successione di morte del Sig. [REDACTED], deceduto il 13/12/2002, registrata a fermo il 26/04/2003 al n. 36 Vol. 275/1 ed ivi trascritta in data 14/07/2003 al R.G. n. 6205 e al R.P. n. 4052, devoluta per legge a favore del coniuge Sig. [REDACTED] e dei figli [REDACTED] e [REDACTED], in parti uguali tra di loro;
- Atto di divisione a rogito Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo del 20/02/2004 rep. n. 17877/4452, trascritto a Fermo il 24/02/2004 al R.G. n. 1451 e al R.P. n. 1008, con il quale sono stati assegnati al Sig. [REDACTED] i diritti di comproprietà di 2/3 (due terzi) degli immobili in oggetto contro il Sig. [REDACTED];

- Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche del 14/02/2008 rep. n. 85825/14654, trascritto a Fermo il 28/02/2008 al R.G. n. 2391 e al R.P. n. 1592, con il quale i sig. [REDACTED] hanno venduto alla società "[REDACTED]";

**BENE "F"**

- I Sig. [REDACTED] erano proprietari in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Iacopini già di Fermo del 18/03/1987 rep. n. 52623/9399, trascritto a Fermo il 31/03/1987 al R.G. n. 2052 e al R.P. n. 1510, con il quale i Sig. [REDACTED] hanno venduto ai coniugi Sig. [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni tra di loro;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 18/03/2010 rep. n. 219589/30924, trascritto a Fermo il 16/04/2010 al R.G. n. 2923 e al R.P. n. 1682, con il quale i Sig. [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto alla società "[REDACTED]" la particella 321 del Foglio 33;

- Atto di permuta a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 18/03/2010 rep. n. 219590/30925, trascritto a Fermo il 16/04/2010 al R.G. n. 2924 e al R.P. n. 1683, con il quale i Sig. [REDACTED] hanno venduto alla società "[REDACTED]" le particelle 313, 314, 315 e 317 del Foglio 33;

**BENE "G"**

- I Sig. [REDACTED] erano proprietari in virtù di giusti e legittimi titoli ante ventennio;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Carrioli già di Porto Sant'Elpidio del 05/03/1975 rep. n. 189580/9283, trascritto a Fermo il 27/03/1975 al R.G. n. 1202 e al R.P. n. 968, con il quale i Sig. [REDACTED] hanno venduto al Sig. [REDACTED];

- Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio del 07/10/2002 rep. n. 164855/19077, trascritto a Fermo il 05/11/2002 al R.G. n. 8759 e al R.P. n. 5831, con il quale il Sig. [REDACTED] ha venduto alla società "[REDACTED]";

- Atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 22/12/2010 rep. n. 19914/9100, trascritto a Fermo il 27/12/2010 al R.G. n. 6046 e al R.P. n. 10257,

con il quale la società “ [REDACTED] ” ha venduto alla società “ [REDACTED] ”.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 3296 e R.P. n. 797 del 29/04/2010 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Credito Italiano spa ” per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per originaria sorte capitale sugli immobili F);
- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 3708 e R.P. n. 908 del 13/05/2010 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Banca delle Marche spa” per € 940.000,00 di cui € 470.000,00 per originaria sorte capitale sugli immobili C), D) e E);
- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 3709 e R.P. n. 909 del 13/05/2010 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Banca delle Marche spa” per € 660.000,00 di cui € 330.000,00 per originaria sorte capitale sugli immobili C), D) e E);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** R.G. n. 3052 e R.P. n. 631 del 15/04/2011 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Cassa di Risparmio di Fermo spa” per € 46.000,00 di cui € 25.118,29 per originaria sorte capitale su tutti gli immobili;
- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 3074 e R.P. n. 636 del 18/04/2011 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Banca delle Marche spa” per € 208.000,00 di cui € 104.000,00 per originaria sorte capitale contro il Sig. [REDACTED] sugli immobili B);
- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 3075 e R.P. n. 637 del 18/04/2011 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Banca delle Marche spa” per € 52.000,00 di cui € 26.000,00 per originaria sorte capitale contro il Sig. [REDACTED] sugli immobili B);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** R.G. n. 6030 e R.P. n. 1208 del 25/07/2011 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Banca delle Marche spa” per € 250.000,00 di cui € 189.948,28 per originaria sorte capitale su tutti gli immobili;
- **TRASCRIZIONE** R.G. n. 5805 e R.P. n. 4147 del 14/11/1983 riguardante l’immobile C), relativa a convenzione di Lottizzazione con il Comune di Montegranaro;
- **TRASCRIZIONE** R.G. n. 25 e R.P. n. 18 del 02/01/2006 riguardante gli immobili A) e B), relativa a servitù per costruire in aderenza alla porzione di muro esistente sul piano sottostada del fondo servente ( N.C.T. Foglio 5 Part. 100 ) a confine con il fondo dominate ( N.C.T. Foglio 5 Part. 734 e 99 ) nonché in aderenza con la linea di confine;
- **VERBALE di PIGNORAMENTO** R.G. n. 4480 R.P. n. 3096 del 13/06/2012 a favore dell’Istituto di Credito denominato “ Cassa di Risparmio di Fermo spa ” su tutti gli immobili.

Il Perito ha provveduto ad eseguire degli aggiornamenti alle visure della Conservatoria dei Registri



Immobiliari ( *Allegato n. 5 – Ispezione\_ipotecaria* ) riscontrando, **che sono avvenute delle variazioni:**

-- **IPOTECA LEGALE** R.G. n. 6128 e R.P. n. 952 del 15/09/2015 a favore dei Equitalia Centro spa su tutti gli immobili;

- **VERBALE di PIGNORAMENTO** R.G. n. 1195 R.P. n. 814 del 19/02/2020 a favore dei UNEP FERMO su gli immobili in Porto Sant’Elpidio.

**9° QUESITO**

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

Per la determinazione del valore di mercato dell’immobile sopra descritto, il Perito ha adottato la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il valore al metro/quadro (€.tot/mq., considerando la superficie esterna lorda SEL, comprensiva dei divisori interni), ricavato da :

- un’attenta indagine di mercato effettuata nel comprensorio, tramite la rilevazione dei costi di costruzione e le libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima;
- considerazioni, problematiche e andamento attuale del mercato immobiliare;
- condizioni intrinseche, come il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la funzionalità dei vari impianti, servizi igienici, l’età della costruzione;
- condizioni estrinseche, come l’ubicazione dell’immobile rispetto le strade principali, la viabilità, il collegamento e la prossimità rispetto al centro della città, ecc..;
- calcolo della superficie commerciale, mediante misurazione della superficie esterna lorda (SEL) moltiplicata per i relativi rapporti mercantili;

<b>Segmento di Mercato – BENE “A” e “B”</b>	
Localizzazione	Comune di Montegranaro Via Monte Bove
Tipo di contratto	Esecuzione Immobiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare ed edilizia	Appartamento al Piano Primo in Condominio ( n. 3 piani )
Dimensione unità immobiliare	Piccola ( Sup. Mq. 70,00 )
Forme di mercato	Concorrenza monopolistica ( usato )
Filtering	Assente

**COMUNE DI MONTEGRANARO**

**Fabbricato Foglio 5 Particella 405 Sub 12**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Garage GAR [m <sup>2</sup> ]	34,00	0,5	17,00
<b>TOTALE</b>			<b>17,00</b>

**COMUNE DI MONTEGRANARO**

**Fabbricato Foglio 5 Particella 405 Sub 16**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
------------------------	-----------------	---------------------	-----------------------------

Garage GAR [m <sup>2</sup> ]	23,00	0,5	11,50
<b>TOTALE</b>			<b>11,50</b>

COMUNE DI MONTEGRANARO

**Fabbricato Foglio 5 Particella 405 Sub 18**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Garage GAR [m <sup>2</sup> ]	22,00	0,5	11,00
<b>TOTALE</b>			<b>11,00</b>

COMUNE DI MONTEGRANARO

**Fabbricato Foglio 5 Particella 405 Sub 21**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Garage GAR [m <sup>2</sup> ]	37,00	0,5	18,50
<b>TOTALE</b>			<b>18,50</b>

COMUNE DI MONTEGRANARO

**Fabbricato Foglio 5 Particella 405 Sub 6**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Appartamento P1 SUP [m <sup>2</sup> ]	55,00	1	55,00
Balcone BAL [m <sup>2</sup> ]	10,00	0,3	3,00
Terrazzo TER [m <sup>2</sup> ]	3,00	0,3	0,90
<b>TOTALE</b>			<b>58,90</b>

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali. L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI E1 – Suburbana/VILLA LUCIANI.

Abitazioni civili Stato conservativo NORMALE Min €/Mq. 720,00 Max €/Mq. 1000,00

Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona VILLA LUCIANI. Abitazioni in stabili di 1° fascia Min €/Mq. 733,00 Max €/Mq. 1021,00

Applicando una media tra i valori medi ed applicando un coefficiente espansivo pari a circa il 12,00 % risultante da uno studio sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili si ha:

**VALORE MEDIO UNITARIO** [( 860,00 €/Mq. + 877,00 €/Mq.) / 2] x +12,00 % = arrotondato **€/Mq. 970,00**

<b>BENE "C1" - TERRENO edificabile</b>						
MONTEGRANARO (AP)	25	692	SEMIN ARBOR	3	8 are 10 ca	R.D.Euro:3,35
						R.A. Euro: 4,39

Per la valutazione del terreno è stato scelto come criterio di stima quello con il metodo diretto.

Quindi si stimerà il valore del terreno edificabile applicando una percentuale (IA) al valore dell'intero edificio (VE tot) variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, dalla grandezza dello stesso, la sua morfologia e dalla posizione più o meno privilegiata.

Per il calcolo si prenderanno in considerazione alcuni parametri tra cui :

SL: Superficie del lotto

IF : Indice fondiario o indice di fabbricabilità del lotto

VE/mq: Valore di mercato dell'edificato al mq

VE/tot : Valore dell'intero edificato

IA : Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE EDIFICATORIA AMMESSA**

Estrapolando dal certificato di Destinazione Urbanistica i parametri del lotto ed effettuando tutti i calcoli analitici abbiamo che il lotto di **Mq. 810,00** può sviluppare una capacità edificatoria di Mc. 1417,50, diviso per un'altezza max di Ml. 13,00, una superficie coperta di Mq. 109,04, per n. 4 Piani, per complessivi **Mq. 436,15**. Valutando un VE/mq di €/Mq 1.000,00 avremo un VE/tot Valore dell'intero edificato di € 436.153,85.

Quindi applicando un IA pari al 15% del VE/tot diviso SL superficie del lotto, avremo un **Valore del terreno edificabile pari a €/Mq 80,77**.

BENE "C2 e C3" - TERRENO edificabile						
MONTEGRANARO (AP)	25	693	SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
MONTEGRANARO (AP)	25	694	SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01

Per la valutazione del terreno è stato scelto come criterio di stima quello con il metodo diretto.

Quindi si stimerà il valore del terreno edificabile applicando una percentuale (IA) al valore dell'intero edificio (VE tot) variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, dalla grandezza dello stesso, la sua morfologia e dalla posizione più o meno privilegiata.

Per il calcolo si prenderanno in considerazione alcuni parametri tra cui :

SL: Superficie del lotto

IF : Indice fondiario o indice di fabbricabilità del lotto

VE/mq: Valore di mercato dell'edificato al mq

VE/tot : Valore dell'intero edificato

IA : Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE EDIFICATORIA AMMESSA**

Estrapolando dal certificato di Destinazione Urbanistica i parametri del lotto ed effettuando tutti i calcoli analitici abbiamo che il lotto di **Mq. 555,00** può sviluppare una capacità edificatoria di Mc. 971,25, diviso per un'altezza max di Ml. 13,00, una superficie coperta di Mq. 74,71, per n. 4 Piani, per complessivi **Mq. 298,85**. Valutando un VE/mq di €/Mq 1.000,00 avremo un VE/tot Valore dell'intero edificato di € 298.846,15.

Quindi applicando un IA pari al 15% del VE/tot diviso SL superficie del lotto, avremo un **Valore del terreno edificabile pari a €/Mq 80,77**.

<b>BENE "D" - TERRENO edificabile</b>						
MONTEGRANARO (AP)	9	257	SEMINATIVO	3	17 are 40 ca	R.D.Euro:7,19 R.A. Euro: 9,44
MONTEGRANARO (AP)	9	262	SEMINATIVO	3	38 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,21

Per la valutazione del terreno è stato scelto come criterio di stima quello con il metodo diretto.

Quindi si stimerà il valore del terreno edificabile applicando una percentuale (IA) al valore dell'intero edificio (VE tot) variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, dalla grandezza dello stesso, la sua morfologia e dalla posizione più o meno privilegiata.

Per il calcolo si prenderanno in considerazione alcuni parametri tra cui :

SL: Superficie del lotto

IF : Indice fondiario o indice di fabbricabilità del lotto

VE/mq: Valore di mercato dell'edificato al mq

VE/tot : Valore dell'intero edificato

IA : Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE EDIFICATORIA AMMESSA**

Estrapolando dal certificato di Destinazione Urbanistica i parametri del lotto ed effettuando tutti i calcoli analitici abbiamo che il lotto di circa **Mq. 1.200,00** può sviluppare una capacità edificatoria di Mc. 2.100,00, diviso per un'altezza max di Ml. 13,00, una superficie coperta di Mq. 161,54, per n. 4 Piani, per complessivi **Mq. 646,15**. Valutando un VE/mq di €/Mq 1.000,00 avremo un VE/tot Valore dell'intero edificato di € 646.153,85.

Quindi applicando un IA pari al 13% del VE/tot diviso SL superficie del lotto, avremo un **Valore del terreno edificabile pari a €/Mq 70,00.**

<b>Segmento di Mercato – BENE "E"</b>	
Localizzazione	Comune di Monte Urano Contrada Fonte Murata
Tipo di contratto	Esecuzione Immobiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare ed edilizia	Palazzina indipendente ( n. 2 piani )
Dimensione unità immobiliare	Grande ( Sup. Mq. 100,00 )
Forme di mercato	Concorrenza monopolistica ( usato )
Filtering	Assente

COMUNE DI MONTEURANO

**Fabbricato Foglio 16 Particelle 845, 1074, 1075 e 1076**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Garage Interrato GAR [m <sup>2</sup> ]	212,00	0,6	127,20
Appartamento PT ( zona giorno ) SUP [m <sup>2</sup> ]	148,00	1	148,00
Pavimentazione PT PAV [m <sup>2</sup> ]	64,00	0,3	19,20
Appartamento P1 ( zona notte ) SUP [m <sup>2</sup> ]	148,00	1	148,00
Balconi P1 BAL [m <sup>2</sup> ]	43,00	0,3	12,90

Soffitta	SOF [m <sup>2</sup> ]	41,00	0,7	28,70
Terrazza	TER [m <sup>2</sup> ]	109,00	0,3	32,70
Totale				<b>516,70</b>

L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI D1 – Periferica/ZONA ARTIGIANALE LUNGO LA S.P. FALERIENSE. Ville e Villini Stato conservativo OTTIMO Min €/Mq. 1.050,00 Max €/Mq. 1300,00

Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona ZONA ARTIGIANALE LUNGO LA S.P. FALERIENSE. Abitazioni in stabili di 1° fascia Min €/Mq. 799,00 Max €/Mq. 1.114,00

Applicando una media tra i valori medi ed applicando un coefficiente espansivo pari a circa il 12,00 % risultante da uno studio sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili si ha:

**VALORE MEDIO UNITARIO** [( 1.175,00 €/Mq. + 956,00 €/Mq.) / 2] x +12,00 % = arrotondato **€/Mq. 1.190,00.**

Considerando che lo stato attuale dell'immobile, completata la struttura portante in c.a. e la sola tamponatura esterna, può essere assimilabile in percentuale ad uno stato dei lavori complessivo del 25%, si può stimare un valore medio unitario pari a [ 1.190,00 \* 25% ] = arrotondato **€/Mq. 300,00.**

<b>BENE "F" - TERRENO con fabbricato</b>						
SANTELPIDIO A MARE (AP) STRADA CURA MOSTRAPIEDI, Piano T	33	321	cat. C/2	2	113 mq	Euro:204,26
SANTELPIDIO A MARE (AP)	33	313	SEMIN ARBOR	2	64 are 50 ca	R.D.Euro:31,65 R.A. Euro: 39,97
SANTELPIDIO A MARE (AP)	33	314	SEMIN ARBOR	2	9 are 30 ca	R.D.Euro:4,56 R.A. Euro: 5,76
SANTELPIDIO A MARE (AP)	33	315	SEMIN ARBOR	2	2 are 80 ca	R.D.Euro:1,37 R.A. Euro: 1,74
SANTELPIDIO A MARE (AP)	33	317	SEMIN ARBOR	2	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,72 R.A. Euro: 2,17

Per la valutazione dei terreni è stato scelto come criterio di stima quello comparativo che tiene contemporaneamente conto delle tabelle dei Valori Agricoli Medi rilasciati dagli enti locali e dalle condizioni degli stessi. La stima del più probabile valore di mercato dei terreni si ottiene assegnando il valore del parametro rilevato ( €/Mq. ) per un coefficiente di correzione negativo o positivo in relazione alle loro condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Verificando l'estensione dei terreni dalla visura catastale si ha una superficie di **Mq. 8.010,00**, valutando e studiando dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi riscontrati per la zona un valore di €/Mq. 1,95, moltiplicandolo per un coefficiente del 5% rappresentante l'andamento del mercato dei terreni negli ultimi anni, abbiamo un valore rilevato a (1,95 \* 5%) = **€/Mq 2,04.**

Per la stima dei fabbricati, come spiegato nel punto 4, la casetta il legno dovrà essere rimossa o

demolita, se il Comune dovesse dare il diniego all'accertamento di conformità si dovrebbe "tombare" l'ingresso al Piano Interrato (abusivo), per questo motivo si stimerà solo l'attuale superficie del MAGAZZINO.

**COMUNE DI SANT'ELPIDIO a MARE**

**Fabbricato Foglio 33 Particella 321**

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
MAGAZZINO SUP [m <sup>2</sup> ]	132,91	1	132,91
Battuto esterno BAL [m <sup>2</sup> ]	38,61	0,3	11,58
Corte esterna COR [m <sup>2</sup> ]	382,00	0,1	38,20
<b>TOTALE</b>			<b>182,69</b>

L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI R1 – Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA del TERRITORIO *Magazzini Stato conservativo OTTIMO* Min €/Mq. 450,00 Max €/Mq. 540,00

Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona PORZIONE AGRICOLA del TERRITORIO. *Magazzini Valore minimo €/Mq. 272,00 Valore Max €/Mq. 395,00*

Applicando una media tra i valori minimi ed applicando un coefficiente espansivo pari a circa il 10,00 % risultante da uno studio sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili si ha:

**VALORE MEDIO UNITARIO** [( 450,00 €/Mq. + 272,00 €/Mq.) / 2] x +10,00 % = arrotondato **€/Mq. 400,00.**

<b>BENE "G" - TERRENO edificabile</b>						
SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	127	SEMINATIVO	4	7 are	R.D.Euro:2,53
						R.A. Euro: 3,62
SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	249	FU D ACCERT		30 ca	R.D.Euro:
						R.A. Euro:
SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	250	SEMINATIVO	4	30 ca	R.D.Euro:0,11
						R.A. Euro: 0,15

Per la valutazione del terreno è stato scelto come criterio di stima quello con il metodo diretto.

Quindi si stimerà il valore del terreno edificabile applicando una percentuale (IA) al valore dell'intero edificio (VE tot) variabile a seconda dell'accessibilità del lotto, dalla grandezza dello stesso, la sua morfologia e dalla posizione più o meno privilegiata.

Per il calcolo si prenderanno in considerazione alcuni parametri tra cui :

SL: Superficie del lotto

IF : Indice fondiario o indice di fabbricabilità del lotto

VE/mq: Valore di mercato dell'edificato al mq

VE/tot : Valore dell'intero edificato

IA : Incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE EDIFICATORIA AMMESSA**

Estrapolando dal certificato di Destinazione Urbanistica i parametri del lotto ed effettuando tutti i calcoli analitici abbiamo che il lotto di circa **Mq. 760,00** può sviluppare una capacità edificatoria di Mc. 2.280,00, diviso per un'altezza max di Ml. 10,50, una superficie coperta di Mq. 217,14, per

n. 3 Piani, per complessivi **Mq. 651,43**. Valutando un VE/mq di €/Mq 1.000,00 avremo un VE/tot Valore dell'intero edificato di € 651.428,57.

Quindi applicando un IA pari al 10% del VE/tot diviso SL superficie del lotto, avremo un **Valore del terreno edificabile pari a €/Mq 85,71**. Data la forte pendenza del terreno e l'impossibilità di sfruttarlo al meglio, verrà applicato un coefficiente riduttivo.

### DETERMINAZIONE VALORE di MERCATO

<b>BENE "A1" ( Allegato n. 6 – Lotto_A1 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Garage</b> Piano Sottrada	17,00	970	<b>€ 16.490,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 1.649,00
Spese condominiali insolute			€ 340,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 14.501,00</b>

<b>BENE "A2" ( Allegato n. 7 – Lotto_A2 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Garage</b> Piano Sottrada	11,50	970	<b>€ 11.155,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 1.115,50
Costi per la regolarizzazione edilizia			-€ 1.530,00
Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 380,00
Spese condominiali insolute			€ 340,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 7.789,50</b>

<b>BENE "A3" ( Allegato n. 8 – Lotto_A3 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Garage</b> Piano Sottrada	11,00	970	<b>€ 10.670,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 1.067,00
Spese condominiali insolute			€ 340,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 9.263,00</b>

<b>BENE "B" ( Allegato n. 9 – Lotto_B )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Garage</b> Piano Sottrada	18,50	970	€ 17.945,00
Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 380,00
Totale			<b>€ 17.565,00</b>
<b>Appartamento</b> Piano Primo	58,90	970	€ 57.133,00
Costi per la regolarizzazione edilizia			-€ 2.020,00
Totale			<b>€ 55.113,00</b>
<b>IMPORTO TOTALE</b>			<b>€ 72.678,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 7.267,80
Spese condominiali insolute			-€ 720,00



<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>	<b>€ 64.690,20</b>
------------------------------------	--------------------

<b>BENE "C1" ( Allegato n. 10 – Lotto_C1 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Terreno</b>	810,00	80,77	<b>€ 65.423,70</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 6.542,37
	Deprezzamento	10%	-€ 6.542,37
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 52.338,96</b>

<b>BENE "C2" ( Allegato n. 11 – Lotto_C2 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Terreno</b>	555,00	80,77	<b>€ 44.827,35</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 4.482,74
	Deprezzamento	5%	-€ 2.241,37
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 38.103,25</b>

<b>BENE "C3" ( Allegato n. 12 – Lotto_C3 )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Terreno</b>	555,00	80,77	<b>€ 44.827,35</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 4.482,74
	Deprezzamento	5%	-€ 2.241,37
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 38.103,25</b>

<b>BENE "D" ( Allegato n. 13 – Lotto_D )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
<b>Terreno</b>	1200,00	70,00	<b>€ 84.000,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 8.400,00
	Deprezzamento	8%	-€ 6.720,00
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 68.880,00</b>

<b>BENE "E" ( Allegato n. 14 – Lotto_E )</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (Mq)</i>	<i>Valore unitario €/Mq.</i>	<i>Valore Immobile</i>
Garage Interrato	127,20	300	€ 38.160,00
Appartamento PT ( zona giorno )	148,00	300	€ 44.400,00
Pavimentazione esterna PT	19,20	300	€ 5.760,00
Appartamento P1 ( zona notte )	148,00	300	€ 44.400,00
Balconi P1	12,90	300	€ 3.870,00
Soffitta P2	28,70	300	€ 8.610,00
Terrazza P2	32,70	300	€ 9.810,00
TOTALE			<b>€ 155.010,00</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 15.501,00
Costi per la regolarizzazione catastale			-€ 3.100,00

<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>	<b>€ 136.409,00</b>
------------------------------------	---------------------

<b>BENE "F" ( Allegato n. 15 – Lotto_F )</b>			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Terreno	8010,00	2,04	€ 16.340,40
Magazzino PT	182,69	400	€ 73.076,00
TOTALE			<b>€ 89.416,40</b>
Riduzione del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 17.883,28
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 71.533,12</b>

<b>BENE "G" ( Allegato n. 16 – Lotto_G )</b>			
Descrizione	Superficie (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
<b>Terreno</b>	760,00	85,71	<b>€ 65.139,60</b>
Riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 6.513,96
Deprezzamento                      20%			-€ 13.027,92
<b>VALORE TOTALE dell'IMMOBILE</b>			<b>€ 45.597,72</b>

<b>VALORE TOTALE del COMPENDIO IMMOBILIARE €</b>	<b>547'209,00</b>
--	-------------------

( Diconsi : Cinquecentoquarantasettemiladuecentonove/00 )

**10° QUESITO**

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

Vista la consistenza del compendio immobiliare oggetto del pignoramento, si predispongono la formazione n. **11 Lotti**, senza procedere alcun tipo di frazionamento catastale

**“1° LOTTO”**

<b>A1</b>		<b>GARAGE</b>						<b>€ 14.501,00</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	12	cat. C/6	4	31 mq	Euro:88,06
Confini	L'immobile confina a nord con il sub 16 (di proprietà) ad est in parte con corte comune e in parte con sub 13, ovest in parte con corte comune ed in parte con il sub 21.								

**“2° LOTTO”**

<b>A2</b>		<b>GARAGE</b>						<b>€ 7.789,50</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta'	MONTEGRANARO (AP)	5	405	16	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38

	per 1/1	VIA MONTE BOVE, Piano S1							
Confini	L'immobile confina a nord con i sub 18 (di proprietà) e sub 17, ad est ed ovest con corte comune e a sud con sub 12 (di proprietà).								

**"3° LOTTO"**

<b>A3</b>		<b>GARAGE</b>						<b>€ 9.263,00</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	18	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con corte comune, ad est con vano scala ascensore, a sud in parte con corte comune ed in parte con il sub 16 (di proprietà) a ovest con sub 17.								

**"4° LOTTO"**

<b>B</b>		<b>APPARTAMENTO con GARAGE</b>						<b>€ 64.690,20</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	21	cat. C/6	2	30 mq	Euro:61,97
Confini	L'immobile confina a nord e ovest con corte comune, ad est con il sub 12.								
F	Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano 1	5	405	6	cat. A/2	2	3 vani	Euro:123,95
Confini	L'immobile confina a est in parte con il sub 7 ed in parte con ascensore e vano scala, a sud il sub 8.								

**"5° LOTTO"**

<b>C1</b>		<b>TERRENO edificabile</b>						<b>€ 52.338,96</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	692		SEMIN ARBOR	3	8 are 10 ca	R.D.Euro:3,35 R.A. Euro: 4,39
Confini	Il terreno confina a nord e a sud con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 693 e 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 651.								

**"6° LOTTO"**

<b>C2</b>		<b>TERRENO edificabile</b>						<b>€ 38.103,25</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	693		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01

Confini	Il terreno confina a nord con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 210, a sud con la part. 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 692 (di proprietà).
---------	--

**“7° LOTTO”**

<b>C3</b>	<b>TERRENO edificabile</b>							<b>€ 38.103,25</b>	
<b>Catasto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Classamento</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
T	Proprietà' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	694		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 693 (di proprietà), ad est con le part. 211, a sud con Viale Giulio Girotti, ad ovest con la part. 692 (di proprietà).								

**“8° LOTTO”**

<b>D</b>	<b>TERRENO edificabile</b>							<b>€ 68.880,00</b>	
<b>Catasto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Classamento</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
T	Proprietà' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	257		SEMINATIVO	3	17 are 40 ca	R.D.Euro:7,19 R.A. Euro: 9,44
T	Proprietà' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	262		SEMINATIVO	3	38 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,21
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 750, ad est con Strada Provinciale 94 Veregrense, a sud con Via Dolomiti e ad ovest con Via Monte Bianco.								

**“9° LOTTO”**

<b>E</b>	<b>FABBRICATO in corso di costruzione</b>							<b>€ 136.409,00</b>	
<b>Catasto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Classamento</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
F	Proprietà' per 1/1	MONTE URANO (AP) CONTRADA FONTE MURATA, 27 Piano T	16	845		cat. C/2	1	47 mq	Euro:111,66
T	Proprietà' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1074		SEM IRR ARB	1	1 are 30 ca	R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,97
T	Proprietà' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1075		SEM IRR ARB	1	2 are 10 ca	R.D.Euro:1,74 R.A. Euro: 1,57
T	Proprietà' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1076		SEM IRR ARB	1	5 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 3,74
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 1071, 1072 e 1073, ad est con la part. 131, a sud con le part. 1077, 1078 e 1079 e ad ovest con la part. 529.								

**“10° LOTTO”**

<b>F</b>	<b>TERRENO con fabbricato</b>							<b>€ 71.533,12</b>	
<b>Catasto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Classamento</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>

F	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP) STRADA CURA MOSTRAPIEDI, Piano T	33	321		cat. C/2	2	113 mq	Euro:204,26
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	313		SEMIN ARBOR	2	64 are 50 ca	R.D.Euro:31,65 R.A. Euro: 39,97
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	314		SEMIN ARBOR	2	9 are 30 ca	R.D.Euro:4,56 R.A. Euro: 5,76
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	315		SEMIN ARBOR	2	2 are 80 ca	R.D.Euro:1,37 R.A. Euro: 1,74
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	317		SEMIN ARBOR	2	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,72 R.A. Euro: 2,17
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 109 e 16, ad est in parte con la part. 18 e part. 316 ed in parte con Strada Mostrapiedi, a sud con le part. 24, 210 e 211 e ad ovest con la part. 23.								

**“11° LOTTO”**

<b>G</b>		<b>TERRENO edificabile</b>						<b>€ 45.597,72</b>	
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	127		SEMINATIVO	4	7 are	R.D.Euro:2,53 R.A. Euro: 3,62
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	249		FU D ACCERT		30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	250		SEMINATIVO	4	30 ca	R.D.Euro:0,11 R.A. Euro: 0,15
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 71, ad est in parte con le part. 85 e 104, a sud con Strada Provinciale 109 e part. 180,188, 189, 207 e 208, ed a ovest con la part. 190.								

**11° QUESITO**

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

In sede di sopralluogo si è constatato che quasi tutti gli immobili, cioè fabbricati e terreni sono in pieno possesso dei proprietari, non riscontrando l'esistenza di contratti di affitto o locazione posso identificarsi come **liberi**, tranne per :

**BENE “A3” - Garage**

Dal contratto di locazione ( Allegato n. 17 – Contratto\_locazione\_BENE\_A3 ) stipulato il 01/12/2013 non

registrato ed inopponibile alla procedura, la ditta [REDACTED] concedeva in locazione ai Sig. [REDACTED] e [REDACTED] il bene in oggetto.

**BENE “B” – Appartamento e Garage**

Dal contratto di locazione ( [Allegato n. 18 – Contratto locazione\\_BENE\\_B](#) ) stipulato il 05/10/2020 registrato ma in ogni caso inopponibile alla procedura, salvo riconosciuti mutamenti nel titolo di proprietà, il Sig. [REDACTED] concedeva in locazione al Sig. [REDACTED] il bene in oggetto.

Il canone di locazione di € 350,00 si può ritenere adeguato al valore di mercato.

Gli immobili che costituiscono il **BENE “A1, A2, A3 e B”**, fanno parte di un fabbricato nella cui gestione si configura come condominio. Attualmente la sua amministrazione viene gestita dallo STUDIO TECNICO GEOM. MANDOZZI Via Umberto I° n. 101 63821 – Porto Sant’Elpidio.

A seguito di specifiche indagini sono emerse informazioni afferenti gli immobili : ( [Allegato n. 19 – Dichiarazione Amministratore condominio](#) )

LOMA srl Garage A1,A2 e A3.

L’attuale amministratore da sua dichiarazione è subentrato al vecchio amministratore da circa 3 anni ed ha riferito che queste unità sono raggruppate in un unico millesimo, così pure le spese.

Quindi dalla sua dichiarazione si evince che :

GARAGE “A1” ( Foglio 5 particella 405 Sub 12 )

**Debito condominiale circa € 340,00** ( Trecentoquaranta/00 )

Importo annuo spese circa € 86,00 ( Ottantasei/00 )

GARAGE “A2” ( Foglio 5 particella 405 Sub 16 )

**Debito condominiale circa € 340,00** ( Trecentoquaranta/00 )

Importo annuo spese circa € 86,00 ( Ottantasei/00 )

GARAGE “A3” ( Foglio 5 particella 405 Sub 18 )

**Debito condominiale circa € 340,00** ( Trecentoquaranta/00 )

Importo annuo spese circa € 86,00 ( Ottantasei/00 )

FUSCO GIUSEPPE Appartamento e Garage B

L’attuale amministratore da sua dichiarazione è subentrato al vecchio amministratore da circa 3 anni ed ha riferito che queste unità sono raggruppate in un unico millesimo, così pure le spese.

Quindi dalla sua dichiarazione si evince che :

APPARTAMENTO e GARAGE ( Foglio 5 particella 405 Sub 6 e Sub 21 )

**Debito condominiale € 720,00** ( Settecentoventi/00 )

Importo annuo spese circa € 355,00 ( Trecentocinquantacinque/00 )

Tutti gli immobili e terreni dell’esecuzione in oggetto non risultano essere gravati da censo, da

livello, ne risultano essere vincolati ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituiscono bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D. Lgs 42/2004.

**12° QUESITO**

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

I beni pignorati **non risultano** essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**13° QUESITO**

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

( Allegati )

**14° QUESITO**

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

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

Formazione del Lotto ( o dei Lotti )

*Procedura Esecuzione Immobiliare n. : 116/2012*

**"1° LOTTO"**

**BENE "A1"**

**Ubicazione :** Comune di Montegranaro (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**GARAGE** posto al Piano Sottotrada della superficie lorda di circa **Mq. 34,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	12	cat. C/6	4	31 mq	Euro:88,06
Confini	L'immobile confina a nord con il sub 16 (di proprietà) ad est in parte con corte comune e in parte con sub 13, ovest in parte con corte comune ed in parte con il sub 21.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 14.501,00** ( dicono : Quattordicimilacinquecentouno/00 Euro )

Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω

**"2° LOTTO"**

**BENE "A2"**

**Ubicazione :** Comune di Montegranaro (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :



**GARAGE** posto al Piano Sottostrada della superficie lorda di circa **Mq. 23,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	16	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con i sub 18 (di proprietà) e sub 17, ad est ed ovest con corte comune e a sud con sub 12 (di proprietà).								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 7.789,50** ( diconsì : Settemilasettecentottantanove/50 Euro )



**“3° LOTTO”**

**BENE “A3”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**GARAGE** posto al Piano Sottostrada della superficie lorda di circa **Mq. 22,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante serranda basculante in metallo.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	18	cat. C/6	2	21 mq	Euro:43,38
Confini	L'immobile confina a nord con corte comune, ad est con vano scala ascensore, a sud in parte con corte comune ed in parte con il sub 16 (di proprietà) a ovest con sub 17.								

**Stato di occupazione: OCCUPATO** ( Con contratto non registrato ed inopponibile alla procedura )

**Prezzo Base: € 9.263,00** ( diconsì : Novemiladuecentosessantatre/00 Euro )



**“4° LOTTO”**

**BENE “B”**

**Ubicazione :** Comune di Montegrano (FM) – Via Monte Bove

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**GARAGE** posto al Piano Sottostrada della superficie lorda di circa **Mq. 37,00** e un'altezza interna di ml. 2,40, con un'accesso carrabile mediante porta finestra a tre ante in pvc.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano S1	5	405	21	cat. C/6	2	30 mq	Euro:61,97

Confini	L'immobile confina a nord e ovest con corte comune, ad est con il sub 12.
---------	---

**APPARTAMENTO** posto al Piano Primo, composto da un ingresso soggiorno con zona cucina, un corridoio, un bagno ed una camera per una superficie lorda complessiva di circa Mq. 55,00 e un'altezza interna di ml. 2,70, con un **balcone** della superficie lorda di circa **Mq. 10,00** ed un balconcino della superficie di circa **Mq. 3,00**.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	MONTEGRANARO (AP) VIA MONTE BOVE, Piano 1	5	405	6	cat. A/2	2	3 vani	Euro:123,95

Confini	L'immobile confina a est in parte con il sub 7 ed in parte con ascensore e vano scala, a sud il sub 8.
---------	--

**Stato di occupazione: OCCUPATO** ( Con contratto registrato ma inopponibile alla procedura )

**Prezzo Base: € 64.690,20** ( dicono : Sessantaquattromilaseicentonovanta/20 Euro )

Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω

**"5° LOTTO"**

**BENE "C1"**

**Ubicazione :** Comune di Montegranaro (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	692		SEMIN ARBOR	3	8 are 10 ca	R.D.Euro:3,35 R.A. Euro: 4,39
Confini	Il terreno confina a nord e a sud con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 693 e 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 651.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 52.338,96** ( dicono : Cinquantaduemilatrecentotrentotto/96 Euro )

Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω Ω

**"6° LOTTO"**

**BENE "C2"**

**Ubicazione :** Comune di Montegranaro (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	693		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01

Confini	Il terreno confina a nord con Viale Giulio Girotti, ad est con le part. 210, a sud con la part. 694 (di proprietà) ad ovest con la part. 692 (di proprietà).
---------	--

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 38.103,25** ( dicono : Trentottomilacentotre/25 Euro )

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

**“7° LOTTO”**

**BENE “C3”**

**Ubicazione : Comune di Montegrano (FM)**

**Descrizione : Diritti di piena proprietà, su :**

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	25	694		SEMIN ARBOR	3	5 are 55 ca	R.D.Euro:2,29 R.A. Euro: 3,01
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 693 (di proprietà), ad est con le part. 211, a sud con Viale Giulio Girotti, ad ovest con la part. 692 (di proprietà).								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 38.103,25** ( dicono : Trentottomilacentotre/25 Euro )

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

**“8° LOTTO”**

**BENE “D”**

**Ubicazione : Comune di Montegrano (FM)**

**Descrizione : Diritti di piena proprietà, su :**

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	257		SEMINATIVO	3	17 are 40 ca	R.D.Euro:7,19 R.A. Euro: 9,44
T	Proprieta' per 1/1	MONTEGRANARO (AP)	9	262		SEMINATIVO	3	38 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,21
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 750, ad est con Strada Provinciale 94 Veregrense, a sud con Via Dolomiti e ad ovest con Via Monte Bianco.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 68.880,00** ( dicono : Sessantottomilaottocentottanta/00 Euro )

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

**“9° LOTTO”**

**BENE “E”**

**Ubicazione :** Comune di Monte Urano (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**FABBRICATO** in corso di costruzione

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP) CONTRADA FONTE MURATA, 27 Piano T	16	845		cat. C/2	1	47 mq	Euro:111,66
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1074		SEM IRR ARB	1	1 are 30 ca	R.D.Euro:1,07 R.A. Euro: 0,97
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1075		SEM IRR ARB	1	2 are 10 ca	R.D.Euro:1,74 R.A. Euro: 1,57
T	Proprieta' per 1/1	MONTE URANO (AP)	16	1076		SEM IRR ARB	1	5 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 3,74
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 1071, 1072 e 1073, ad est con la part. 131, a sud con le part. 1077, 1078 e 1079 e ad ovest con la part. 529.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 136.409,00** ( dicono : Centotrentaseimilaquattrocentonove/00 Euro )



**“10° LOTTO”**

**BENE “F”**

**Ubicazione :** Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO** con fabbricato

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP) STRADA CURA MOSTRAPIEDI, Piano T	33	321		cat. C/2	2	113 mq	Euro:204,26
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	313		SEMIN ARBOR	2	64 are 50 ca	R.D.Euro:31,65 R.A. Euro: 39,97
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	314		SEMIN ARBOR	2	9 are 30 ca	R.D.Euro:4,56 R.A. Euro: 5,76
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	315		SEMIN ARBOR	2	2 are 80 ca	R.D.Euro:1,37 R.A. Euro: 1,74
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	33	317		SEMIN ARBOR	2	3 are 50 ca	R.D.Euro:1,72 R.A. Euro: 2,17
Confini	Il terreno confina a nord con le part. 109 e 16, ad est in parte con la part. 18 e part. 316 ed in parte con Strada Mostrapiedi, a sud con le part. 24, 210 e 211 e ad ovest con la part. 23.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 71.533,12** ( dicono : Settantunomilacinquecentotrentatre/12 Euro )



**“11° LOTTO”**

**BENE “G”**

**Ubicazione :** Comune di Sant’Elpidio a Mare (FM)

**Descrizione :** Diritti di piena proprietà, su :

**TERRENO EDIFICABILE**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	127		SEMINATIVO	4	7 are	R.D.Euro:2,53 R.A. Euro: 3,62
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	249		FU D ACCERT		30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	SANT'ELPIDIO A MARE (AP)	17	250		SEMINATIVO	4	30 ca	R.D.Euro:0,11 R.A. Euro: 0,15
Confini	Il terreno confina a nord con la part. 71, ad est in parte con le part. 85 e 104, a sud con Strada Provinciale 109 e part. 180,188, 189, 207 e 208, ed a ovest con la part. 190.								

**Stato di occupazione: LIBERO**

**Prezzo Base: € 45.597,72** ( dicono : Quarantacinquemilacinquecentonovantasette/72 Euro )

**15° QUESITO**

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

( Allegata )

**16° QUESITO**

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

( Allegati )

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 35 pagine dattiloscritte, allegati, documentazione fotografica e verbale di sopralluogo, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 08/09/2022

IL PERITO ESTIMATORE

*Firmato digitalmente*

( Lucidi Geom. Enrico )

**Allegati:**

1. Documentazione\_catastale
2. CDU\_Montegranaro
3. CDU\_Monte\_Urano
4. CDU\_Sant'Elpidio\_a\_Mare
5. Ispezione\_ipotecaria
6. Lotto\_A1
7. Lotto\_A2
8. Lotto\_A3
9. Lotto\_B
10. Lotto\_C1
11. Lotto\_C2
12. Lotto\_C3
13. Lotto\_D
14. Lotto\_E
15. Lotto\_F
16. Lotto\_G
17. Contratto\_locazione\_BENE\_A3
18. Contratto\_locazione\_BENE\_B
19. Situazione\_debitoria
20. Verbale\_sopralluogo
21. Stampa\_Nota\_Ipotecaria
22. check\_list ( *documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc* )
23. Identificativi\_catastali\_beni\_periziati ( *in formato .doc* )
24. Perizia\_privacy ( *versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47 del 25.02.2008 )* )