

## **TRIBUNALE DI FERMO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. n 190/2019**

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**DOTT. SSA MILENA PALMISANO**



## INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano con provvedimento in data 27/01/2023 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974, domiciliato in Via Lazio 4, Porto San Giorgio(Fm), c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.190/2019 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con 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 procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Quesito 1)** all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis

- Quesito 2)** ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis
- Quesito 3)** ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis
- Quesito 4)** ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis
- Quesito 5)** ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis
- Quesito 6)** ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis
- Quesito 7)** ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis
- Quesito 8)** a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, ... omissis
- Quesito 9)** a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis
- Quesito 10)** a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis
- Quesito 11)** ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis
- Quesito 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- Quesito 13)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- Quesito 14)** a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis
- Quesito 15)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis
- Quesito 16)** ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ... omissis



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 27/01/2023 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del Tribunale di Fermo, giudice Dott.ssa Milena Palmisano per Esecuzione immobiliare 190/2019.
- In data 30/01/2021 il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento dopo aver ricevuto l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- il sottoscritto procedeva a contattare il custode, telefonicamente per poter procedere al sopralluogo interno degli immobili ed esterno dei terreni.
- In data 20/03/2023 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo con il Custode, dei beni oggetto della presente siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e di Montottone e Montegranaro, trovando inaccessibile l'immobile sito a Montegranaro per assenza dell'occupante.
- In data il 26/05/2023, a causa dell'impossibilità ad effettuare il sopralluogo dell'immobile sito nel Comune di Montegranaro in via Rimembranze n. 46, per indisponibilità dell'occupante, il CTU si è visto costretto a formulare istanza di proroga del deposito della presente relazione.
- Successivamente veniva concessa la proroga per il deposito della Perizia
- In data 05/06/2023 il sottoscritto procedeva al secondo sopralluogo, concordato con il Custode, dell'immobile sito di Montegranaro in via Rimembranze n. 46
- Successivamente il sottoscritto prendeva contatto con gli uffici tecnici dei Comuni di Montottone e Sant'Elpidio a Mare e Montegranaro per poter effettuare accessi agli atti e per richiedere la visione della documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto della presente, riscontrando lungaggini nella per quanto riguarda una parte della documentazione richiesta.
- In data 28/08/2023 il sottoscritto riceveva documentazione richiesta al ufficio urbanistica del Comune di Montottone per accesso agli atti
- In data 05/09/2023 e successivamente 08/09/2023 il sottoscritto riceveva gli appuntamenti presso il Comune di Montegranaro per accesso agli atti
- In data 12/09/2023 il sottoscritto riceveva gli appuntamenti presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per accesso agli atti

### RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

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

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

**Caso II) la certificazione relative ai beni pignorati si estende al periodo richiesto**, ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 01/07/2019 fino ad oltre il 01/07/1999

**Precisazione i)** Il creditore procedente **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, **documentazione che sono stati prodotti dal sottoscritto** (vedi *Allegati*).

Dal Certificato Anagrafico di matrimonio risulta che:

### **CONTESTO, CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI**

I beni, oggetto della presente relazione, sono situati parte nel Comune di Montottone, ossia due immobili, civili abitazioni su stesso edificio, più tutti i terreni, parte nel Comune di Montegranaro, ossia una civile abitazione e parte nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, ossia una civile abitazione.

I terreni sono situati in zona agricola, fuori dall'abitato del Comune di Montottone, in zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna di tale Comune .

L'immobile, abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Montegranaro è situata in zona semicentrale rispetto all'abitato, in via rimembranze n. 46 in zona ben servita.

I due immobili, due abitazioni situate nel Comune di Montottone si trovano nello stesso fabbricato, in un zona semiperiferica rispetto al centro storico del paese, comunque in zona ben dotata di servizi.

Mentre l'immobile, anch'essa un'abitazione, sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare è situata in zona residenziale e periferica rispetto al centro del paese stesso.

Di seguito la tabella dove sono riportati tutti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.



## ELENCO E SINTETICA DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE

IMMOBILE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE CATASTALE	UBICAZIONE e ZONA
1	<b>APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE</b> in porzione di fabbricato	NCEU Sant'Elpidio a Mare <b>Foglio 37-part 203-sub 19</b> Cat. A/2, Classe 4, Cons.t. 5,5vani, sup. cat.101mq, rendita 252,81€, P2	<b>Sant'Elpidio a Mare</b> (zona via Porta Romana) ora via Lazio n.15
2	<b>RIMESSA O AUTORIMESSA</b> in porzione di fabbricato	NCEU Sant'Elpidio a Mare <b>Foglio 37-part 203-sub 32</b> Cat. C/6, Classe 4, Cons. 28mq, sup. cat.32mq, rendita 60,74€, S1	<b>Sant'Elpidio a Mare</b> (zona via Porta Romana) ora via Lazio n.15
3	<b>APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE</b> in porzione di fabbricato	NCEU Montegranaro <b>Foglio 16-part 139-sub 5</b> Cat. A/2, Classe 2, Cons. 6,0 vani, sup. cat.127mq, rendita 247,90€, T-1-2-3	<b>Montegranaro</b> Via Rimembranze n. 46
4	<b>APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE</b> in porzione di fabbricato	NCEU Montottone <b>Foglio 12-part 432-sub 1</b> Cat. A/2, Classe 2, Cons. 6,5 vani, sup. cat.122mq, rendita 228,27€, S1-1-2	<b>Montottone</b> (Ex Via san Lorenzo ) Via Trieste n. 54
5	<b>APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE</b> in porzione di fabbricato	NCEU Montottone <b>Foglio 12-part 432-sub 2</b> Cat. A/2, Classe 2, Cons. 6,5 vani, sup. cat.119mq, rendita 228,27€, S1-1-2	<b>Montottone</b> (Ex Via san Lorenzo ) Via Trieste n. 54
6	Appezamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 11-part 115</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
7	Appezamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 1</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
8	Appezamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 2</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
9	Appezamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 5</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
10	Appezamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 6</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via

			Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>11</b>	Appezzamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 7</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>12</b>	Appezzamento di terreno	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 8</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>13</b>	Appezzamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 9</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>14</b>	Appezzamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 208</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>15</b>	Appezzamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 209</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>16</b>	Appezzamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 210</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>17</b>	Appezzamento di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 212</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>18</b>	Appezzamenti di <b>TERRENO</b>	Catasto terreni del Comune di Montottone <b>Foglio 15-part 213</b>	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna
<b>19</b>	<b><u>APPEZZAMENTI DI TERRENO</u></b> uniti in un solo immobile, compresi tra immobile numero 6 e l'immobile numero 18	<b><u>IMMOBILE 19 ACCORPA TUTTI I GLI IMMOBILI PRECEDENTI DAL N. 6 AL N. 18;</u></b> ossia comprende tutti gli appezzamenti di terreno, oggetto della presente relazione, perché singolarmente poco rilevanti dal punto di vista dimensionale e comunque ricadenti nella medesima area o zona rurale	<b>Montottone</b> Zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna



### Sant'Elpidio a Mare (zona via Porta Romana) via Lazio n.15



### Montegranaro Via Rimembranze n. 46







Montottone (area San Lorenzo ) Via Trieste n. 54

### AREA DOVE RICADONO I TERRENI

Ricerca per località

Ricerca per Sezione, Foglio e Particella catastale

Comune:  
MONTOTTONE (AP)

Sezione: \_ (unica)  
11

115

Cerca Azzera

DATI CATASTALI:  
Comune: F697 - MONTOTTONE (AP)  
Sezione: \_ Foglio: 11 Particella: 115

3 feature selezionate

1.2254

ldp

The image displays two identical screenshots of a web-based cadastral map interface. The map shows a rural area with various land parcels, some of which are highlighted in blue. A search panel on the right side of the interface contains search filters and results.

**Ricerca**

**RICERCHE**

[Ricerca per località](#)

[Ricerca per Sezione, Foglio e Particella catastale](#)

Comune:

Sezione:

[Cerca](#) [Azzera](#)

**DATI CATASTALI:**

Comune: **F697 - MONTOTTONE (AP)**  
Sezione: **\_** Foglio: **15** Particella: **8**

1 feature selezionata 1.2254

## **Immobile 1)**

**APPARTAMENTO**, posto al piano secondo sito in via Lazio n. 15, San Elpidio a Mare (Fm)

### **Descrizione:**

appartamento posto al secondo piano di edificio, adibito a civile abitazione, composto da soggiorno, cucina, un balcone, un disimpegno, camera principale, un wc con doccia, un wc con vasca e due camerette.

L'immobile si trova in una zona residenziale nella zona, sud dell'abitato San Elpidio a Mare, in zona semi-periferica, fornita di tutti i servizi; l'edificio è stato costruito a cavallo tra gli settanta ed ottanta, con struttura in cls armato, infissi in legno con vetro doppio del tipo termo-camera, pavimenti legno con parquet anche nei bagno, portoncino blindato e riscaldamento autonomo a metano con termosifoni come terminali .

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

### **Titoli Edilizi Abilitativi :**

- **Concessione edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 81 del 02/03/1979-** prat. 2747-19/79 prot10132/18, **costruzione POST 1967**
- Concessione Edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 10 del 12/01/1982 - prat. 19/a-82, prot. 13429/81
- Variante Concessione Edilizia n. 21 del 02/06/1983 - prat. 19/a-83, prot. 4627
- Abitabilità del 04/11/1981
- Rettifica particella catastale corretta foglio 37. Part. 203 e non part.201 come indicato nelle precedenti Concessioni Edilizie
- Intervento di manutenzione straordinaria, edilizia libera, CILA prat. Edilizia n. 317 del 06/09/2017

**Descrizione Catastale:** unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di San Elpidio a Mare, **foglio 37, particella 203, sub 19, A/2, Classe 4, Vani 5,5, Sup. Cat. 101mq, Rendita 252,81€, via Lazio n. 15, scala B, interno 4, piano 2**

(l'immobile necessita di un aggiornamento della piantina catastale non esattamente corrispondente nei divisori allo stato attuale)

**PIENA PROPRIETÀ 1000/1000**

## **Immobile 2)**

**RIMESSA O AUTORIMESSA** sita in via Lazio n. 15, San Elpidio a Mare (Fm)

### **Descrizione:**

Rimessa o autorimessa di circa 32 mq, locale posto al piano terra, con accesso carrabile, dotata di serranda con serratura e pavimento in gres porcellanato.

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

### **Titoli Edilizi Abilitativi :**

- **Concessione edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 81 del 02/03/1979-** prat. 2747-19/79 prot10132/18, **costruzione POST 1967**
- Concessione Edilizia del Comune di Sant'Elpidio a Mare n. 10 del 12/01/1982 - prat. 19/a-82, prot. 13429/81
- Variante Concessione Edilizia n. 21 del 02/06/1983 - prat. 19/a-83, prot. 4627
- Abitabilità del 04/11/1981
- Rettifica particella catastale corretta foglio 37. Part. 203 e non part.201 come indicato nelle precedenti Concessioni Edilizie
- Intervento di manutenzione straordinaria, edilizia libera, CILA prat. Edilizia n. 317 del 06/09/2017

**Descrizione Catastale:** unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di San Elpidio a Mare, **foglio 37, particella 203, sub 32, C/6, Classe 4, 28 mq, Sup. Cat. 32 mq, Rendita 60,74€,€, via Lazio n. 13-15, piano S1**

Immobile è attualmente occupato da oggetti appartenenti ai debitori

**PIENA PROPRIETÀ 1000/1000**

### **Immobile 3)**

#### **DESCRIZIONE:**

appartamento, adibito a civile abitazione, in via delle Rimembranze n. 46, Montegranaro, posto al secondo piano di edificio, non costituente condominio, composto da ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, con balcone in comune, camera principale, un antibagno, wc con vasca, altra ampia camera e ripostiglio, al piano sottotetto, piano terzo la proprietà comprende due piccoli locali annessi.

I pavimenti sono di tipo alla veneziana, in tutto l'appartamento con differenti schemi di posa, gli infissi sono in pvc con termo-camera, il portoncino d'ingresso è stato sostituito rispetto all'originale con un portone moderno, le porte interne sono state rinnovate con porte in legno tamburate, una parete del locale cucinino è stata parzialmente abbattuta, con installazione di mattoni in vetro mattone ondulato, per inglobare tale locale alla cucina e costituire un solo ambiente, l'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caldaietta installata internamente nel locale cucina.

L'appartamento risulta occupato dal affittuario.



### **Titoli Abilitativi Edilizi:**

- **Domanda Permesso a costruire del 15/12/1955, costruzione ANTE 1967**
- Nulla osta esecuzioni lavori edili, del sindaco, in data 05/02/1956
- Domanda abitabilità del 17/12/1957 cpn Nulla Osta del sindaco con data 17/12/1957
- Abitabilità del 18/12/1957
- Domanda Sopraelevazione del 03/08/1966 di una parte dell'edificio non ricadente nella particella dell'immobile in oggetto
- Nulla osta per esecuzioni edili prot.2889 pratica 95/66 su progetto del 03/08/1966 autorizzato nella seduta del 29/07/1966
- Permesso di Abitabilità del 28/02/1972
- Autorizzazione abitabilità del 20/03/1972 (sopraelevazione di porzione di edificio)
- Attività Edilizia Libera, lavori d'urgenza per danni subiti per calamità forte vento del 13/11/2013
- Attività Edilizia Libera, manutenzione ordinaria del 16/12/2013 manutenzione ordinaria lastrico solare
- 

**Descrizione Catastale:** : unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, foglio 16, particella 139, sub 5, A/2, Classe 2, Vani 6, Sup. Cat. 127mq, Rendita 247,90€, piano T-2-3

Immobile è attualmente occupato da affittuario.

**PIENA PROPRIETÀ 1/1**

### **Immobile 4)**

**APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione, posto al **piano primo** sito in via Trieste n. 54 (benché nella visura catastale viene riportato via San Lorenzo) Montottone (Fm) con rimessa e ampia corte esterna recintata, bene comune non censibile (BCNC) e vano scala BCNC.

### **Descrizione:**

Appartamento al piano primo in stabile di quattro livelli, comprendente due appartamenti uno per piano, il piano sottostrada con rimesse o autorimesse ed il livello sottotetto non abitabile. Le unità immobiliari hanno ingresso comune costituito dal vano scala, l'immobile n. 4, è sito al piano primo, è costituito da un ingresso corridoio da dove si accede a tutte le stanze, ossia al soggiorno, alla cucina con cucinotto separato, a due ampie camere ed un bagno con vasca e scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento, in comune per i due immobili, è a metano, con Caldaia mancante, i terminali sono costituiti dai classici termosifoni; si evidenzia che mancando alcuni elementi dell'impianto di

riscaldamento, questo deve essere sottoposto a un intervento di manutenzione e di installazione dei componenti mancanti.

Gli infissi sono in legno, con vetro, singolo; i serramenti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio, anni 60', pavimenti in cementine o piastrelle dell'epoca di costruzione con disegno simil seminato veneziano. La proprietà è dotata di rimessa locale soffitta non abitabile al quarto livello e di rimessa o box auto al livello sottostrada, nel locale rimessa non è presente il muro divisorio con la rimessa dell'altro appartamento al pT pur essendo tale muro presente sulle piantine catastali.

### **Titoli Abilitativi Edilizi:**

- Licenza per esecuzione per lavori edili prot. N. 722 del 26/02/1964 a nome Tizi Doloris e Florinda e seguente comanda per ottenere l'autorizzazione in via di sanatoria sanatoria per le modifiche apportate in corso d'opera, con il parere favorevole della Commissione edilizia in data 31/07/1969 il sindaco Concede Licenza in via di sanatoria in data 31/07/1969, **costruzione ANTE 1967**
- Abitabilità del 06/11/1969 pratica n. 4
- Licenza Costruzione del Comune di Montottone del 29/11/1972 (come da progetto presentato a nome
- Sanatoria opere edilizie abusive n.67 prot.4179 del 05/11/1998

**Descrizione Catastale:** unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di **Montottone, foglio 12, particella 432, Sub 1, A/2, cl. 2**, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122mq, r.c. 228,27€, al piano S1-1-2  
Immobile è attualmente NON occupato.

**PIENA PROPRIETÀ 1/1**

### **Immobile 5)**

#### **DESCRIZIONE:**

**APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione, posto al **piano Terra** sito in via Trieste n. 54 (benché nella visura catastale viene riportato via San Lorenzo) Montottone (Fm) con rimessa e ampia corte esterna recintata, bene comune non censibile (BCNC) e vano scala BCNC.

#### **Descrizione:**

Appartamento in stabile di quattro livelli comprendente da due appartamenti, uno per piano T, uno al piano 1, il livello sottostrada con rimesse o autorimesse e livello sottotetto non abitabile.

Le unità immobiliari hanno ingresso comune in vano scala, BCNC, l'immobile n. 5, sito al piano terra, è costituito da un ingresso corridoio da dove si accede a tutte le stanze, ossia al soggiorno, alla cucina con cucinotto separato, a due ampie camere ed un bagno con vasca e scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento, in comune per i due immobili, è a metano, con Caldaia mancante, i terminali sono costituiti dai classici termosifoni; mancando alcuni elementi l'impianto di riscaldamento questo deve essere sottoposto a un intervento di manutenzione e di installazione dei componenti mancanti.

Gli infissi sono in legno, con vetro, singolo; i serramenti sono dell'epoca di costruzione dell'edificio, anni 60', pavimenti in cementine o piastrelle dell'epoca di costruzione con disegno simil seminato veneziano.

La proprietà è dotata di rimessa o box auto al livello sottostrada, nel locale rimessa non è presente il muro divisorio con la rimessa dell'altro appartamento, pur essendo tale muro presente sulle piantine catastali.

In sede di sopralluogo il **CTU segala un ampia infiltrazione**, che si palesa nei suoi effetti, nella parete divisoria tra il bagno e la camera che si affaccia sul lato sud-est, dell'appartamento al piano terra.

**Questa infiltrazione necessita di rapide indagini approfondite e di celeri interventi manutenzione**, infatti nel caso in cui lo stato attuale si protragga nel tempo **tale infiltrazione potrebbe, in tempi relativamente brevi, compromettere alcuni elementi strutturali dell'edificio.**

#### **Titoli Abilitativi Edilizi:**

- Licenza per esecuzione per lavori edili prot. N. 722 del 26/02/1964 a nome Tizi Doloris e Florinda e seguente comanda per ottenere l'autorizzazione in via di sanatoria sanatoria per le modifiche apportate in corso d'opera, con il parere favorevole della Commissione edilizia in data 31/07/1969 il sindaco Concede Licenza in via di sanatoria in data 31/07/1969, **costruzione ANTE 1967**
- Abitabilità del 06/11/1969 pratica n. 4
- Licenza Costruzione del Comune di Montottone del 29/11/1972 (come da progetto presentato a nome
- Sanatoria opere edilizie abusive n.67 prot.4179 del 05/11/1998

**Descrizione Catastale:** unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Montottone, **foglio 12, particella 432, Sub 2, A/2, cl. 2**, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119mq, r.c. 228,27€, al piano S1-T-2

Immobile è attualmente NON occupato.

**PIENA PROPRIETÀ 1/1**



## N.B.

Nel caso degli **immobili N. 4, 5** precedentemente descritti, il CTU, come segnalato nella descrizione dell'immobile n.5, osserva l'esistenza di **un'ampia infiltrazione** nella parete divisoria tra i locali bagno e camera sud-est dell'unità immobiliare al piano terra, questa infiltrazione, in tempi relativamente brevi, potrebbe ampliarsi e **potrebbe** compromettere alcuni elementi strutturali dell'edificio.

**Il CTU raccomanda rapide indagini approfondite, per determinarne la causa dell'infiltrazione e raccomanda conseguenti, celeri e specifici interventi manutenzione straordinaria per arginare gli effetti deterioranti sulla struttura dell'edificio, eventualmente causati dall'infiltrazione segnalata.**

## Immobilabile 19)

### DESCRIZIONE:

**IMMOBILE È COSTITUITO DA TREDICI APPEZZAMENTI DI TERRENO CONTIGUI, OPPURE UBICATI NELLA STESSA AREA RURALE**

**L'immobile diciannove (19) è costituito solamente da Terreni**, in totale sono numero tredici (13) particelle, **oggetto della presente relazione**, ossia dall'immobile numero sei (6), al numero diciotto (18), elencati nella Tabella riassuntiva iniziale di pag 5.

Questi tredici Terreni sono stati accorpati perché simili, per conformazione, limitrofi o adiacenti tra loro o situati tutti nella stessa area rurale ( vedi mappa catastale allegata ).

**Breve Descrizione:** in sintesi sono inclusi nel **immobile n. 19** numero tredici (13) appezzamenti di terreno, di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, serviti da strada vicinale, sito nel Comune di MONTOTTONE, zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna.

Di seguito la tabella indicante, per ogni immobile la superficie e la superficie totale dell'immobile n. 19





<b>Identificativo</b> immobile riferimento (Tabella pag 5)	<b>Superficie</b>		
	<b>ha</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>
<b>6</b>	00	63	50
<b>7</b>	00	64	00
<b>8</b>	00	09	40
<b>9</b>	00	28	70
<b>10</b>	00	35	80
<b>11</b>	00	07	80
<b>12</b>	00	05	50
<b>13</b>	00	94	00
<b>14</b>	00	36	20
<b>15</b>	00	05	00
<b>16</b>	00	50	90
<b>17</b>	00	16	60
<b>18</b>	00	28	40
Immobili inglobati nell immobile <b>n. 19</b>	Somma superfici immobili dal n. 6 al 18:		
	ha	are	ca
	<b>04</b>	<b>45</b>	<b>80</b>

**Superficie immobile n. 19: 04.45.80 ha.are.ca**

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'immobile n. 19 è composto da numero tredici immobili, descritti nella TABELLA iniziale di pag 5, ossia da particelle Catastali, distinte al Catasto Terreni del Comune di MONTOTTONE di seguito elencati, riprendendo la numerazione degli immobili di pag 5:

**6) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 115**, SEMINATO ARBOREO, cl. 4, are 63.50, R.D. 16,40€, R.A. 29,52€

**7) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 1**, SEMINATIVO, cl. 4, are 64.00, R.D. 16,53€, R.A. 29,75€

**8) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 2**, PASCOLO CESPUG, cl. U, are 09 e ca 40, R.D. 0,97€, R.A. 0,49€

**9) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 5**, SEMINATIVO, cl. 4, are 28 e ca 70, R.D. 7,41€, R.A. 13,34€

**10) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 6**, SEMINATIVO ARBOR, cl. 4, are 35 e ca 80, R.D. 9,24€, R.A. 16,64€

**11) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 7**, VIGNETO, cl. 2, are 07 e ca 80 , R.D. 5,64€, R.A. 4,43€

**12) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 8**, AREA RURALE, are 05 ca 50,

**13) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 9**, SEMINATO ARBOREO, cl. 4, are 94. ca 00, R.D. 24,27€, R.A. 43,69€

**14) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 208**, SEMINATO, cl. 4, Are 36, ca 20, R.D. 9,35€, R.A. 16,83 €

**15) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 209**, AREA RURALE, Are 05, ca 00,

**16) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 210**, SEMINATO ARBOREO, cl. 4, are 50 e ca 90, R.D. 13,14€, R.A. 23,66€

**17) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 212**, SEMINATO ARBOREO, cl. 3, Are 16, ca 60, R.D. 5,14€, R.A. 8,57€

**18) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 213**, SEMINATIVO, cl. 5, Are 28, ca 40, R.D. 6,60€, R.A. 11,73€

## **Immobile 19:**

**PIENA PROPRIETÀ 1/1**

### **PROVENIENZA**

Le due parti esegutate risultano avere, in quote, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

### **VALORE DEGLI IMMOBILI:**

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolandola stima secondo il valore a **m<sup>2</sup>** di superficie lorda equivalente, 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 del mercato immobiliare**, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento condizioni economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati tali immobili in esame.

Gli immobili sono di varia tipologia, appartamenti, rimesse, autorimesse, vari appezzamenti di terreno concentrati nella stessa area agricola.

Lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari a seguito dei sopralluoghi interni ed esterni effettuati, tutti gli immobili si trovano nel Comune di Montottone, di Monteganaro e di Sant'Elpidio a Mare .

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione degli immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza degli stessi.

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'aree dove sono situati gli immobili oggetto della presente, risultano immobili invenduti da tempo.

### **Calcolo e Valutazione**

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



<b>IMMOBILE 1</b>		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE		
UBICAZIONE	<b>Sant'Elpidio a Mare</b> (zona via Porta Romana) ora via Lazio n.15 al <b>piano secondo</b>	
CATASTALE	N.C.E.U. Comune di Sant'Elpidio a Mare <b>Foglio 37, part 203, sub 19</b> <b>Cat. A/2, Classe 4, Cons.t. 5,5vani, sup. cat.101mq, rendita 252,81€, P2</b>	
PREZZO €/mq	<b>1.300,00€/mq</b>	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda <b>alloggio abitabile</b> = 96,00 mq, (1=coefficiente di stima)  Superf lorda <b>balconi</b> = 25 mq, (0,5=coefficiente di stima)	96,00mq x 1 = <b>96,00mqe</b>  25mq x 0,5 = <b>12,50mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>108,50 mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE 1</b>	Calcolo valore: 108,50mq x 1.300,00 €/mq = 141.050,00 €  al valore bisogna sottrarre <b>800,00€</b> circa, per spese attualizzazione accatastamento (piantina catastale)  141.050,00 € - 800,00 € = 140.000,00 € approssimato a:  <p style="text-align: center;"><b><u>approssimato a 140.000,00 €</u></b>  <b><u>(euro centoquarantamila/00)</u></b></p>	



<b>IMMOBILE 2</b>		
<b>RIMESSA O AUTORIMESSA</b>		
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Sant'Elpidio a Mare</b> (zona via Porta Romana) ora via Lazio n.13-15, al <b>piano S1</b>	
<b>CATASTALE</b>	N.C.E.U. Comune di Sant'Elpidio a Mare <b>Foglio 37, part 203, sub 32</b> <b>Cat. C/6</b> , Classe 4, Const. 28mq, sup. cat. 32mq, rendita 60,74€, S1	
<b>PREZZO €/mq</b>	<b>550,00€/mq</b>	
<b>SUPERFICE LORDA</b>	Superf.. lorda = 31,00 mq, (1=coefficiente di stima)	31,00mq x 1= <b>31,00mqe</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>31,0 mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE 2</b>	Calcolo valore: 31,0 mq x 550,00 €/mq = 17.050,00 €  <b><u>approssimato a 17.000,00 €</u></b>  <b><u>(euro diciassettemila/00)</u></b>	



<b>IMMOBILE 3</b>		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE		
UBICAZIONE	<b>MONTEGRANARO</b> Viale delle Rimembranze n.46, al piano secondo	
CATASTALE	N.C.E.U. Comune di Sant'Elpidio a Mare <b>Foglio 16, part 139, sub 5</b> <b>Cat. A/2</b> , Classe 2, Cons.t. 6 vani, sup. cat.127mq, rendita 247,90€, T-2-3	
PREZZO €/mq	<b>1.100,00€/mq</b>	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 112,00 mq, (1=coefficiente di stima)  Superf lorda <b>balconi</b> = 12 mq, ( <b>0,5</b> =coefficiente di stima)  Superf lorda dei due <b>sottotetti</b> = 20 mq, ( <b>0,4</b> =coefficiente di stima)	112,00mq x 1 = <b>112,00mqe</b>  12mq x 0,5 = <b>6,50mq</b>  20mq x 0,4 = <b>8,0mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>126,5 mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE 1</b>	Calcolo valore: 126,5 mq x 1.100,00 €/mq = 139.150,00 €  al valore bisogna sottrarre <b>800,00€</b> circa, per spese attualizzazione  accatastamento (piantina catastale)  139.150,00 € - 800,00 € = 138.350,00 € approssimato a:  <p style="text-align: center;"><b><u>approssimato a 138.000,00 €</u></b>  <b><u>(euro centotrentottomila/00)</u></b></p>	



<b>IMMOBILE 4</b>		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE		
UBICAZIONE	<b>MONTOTTONE</b> via Trieste 54 (Catastalmente Via San Lorenzo), al piano primo	
CATASTALE	N.C.E.U. Comune di Montottone <b>Foglio 12, part 432, sub 1</b> <b>Cat. A/2, Classe 2, Cons.t. 6,5 vani, sup. cat.122mq, rendita 228,27€, S1-1-2</b>	
PREZZO €/mq	<b>700,00€/mq</b>	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 90,0 mq, ( <b>1</b> =coefficiente di stima)  Superf lorda <b>balconi</b> = 12 mq, ( <b>0,5</b> =coefficiente di stima)  Superf lorda dei due <b>sottotetto</b> = 40 mq, ( <b>0,3</b> =coefficiente di stima)  Superf lorda dei due <b>garage</b> = 32 mq, ( <b>0,5</b> =coefficiente di stima)	90,0mq x 1 = <b>90, 0mqe</b>  12mq x 0,5 = <b>6,0mq</b>  40mq x 0,3 = <b>12,0mq</b>  32mq x 0,5 = <b>16, 0mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>124,0 mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE 1</b>	Calcolo valore: 124,0 mq x 700,00 €/mq = 86.800,00 €  Costi per eliminare l' <b>infiltrazione</b> sul parete divisoria tra i locali wc e camera Sud-Est sono di circa 2.500,00€. Al valore bisogna sottrarre <b>2.500,00€</b>  Calcolo: 86.800,00 € - 2.500,00 € = 84.300,00 € approssimato a:  <p style="text-align: center;"><b><u>approssimato a 84.000,00 €</u></b>  <b><u>(euro ottantaquattromila/00)</u></b></p>	



<b>IMMOBILE 5</b>		
APPARTAMENTO - CIVILE ABITAZIONE		
UBICAZIONE	<b>MONTOTTONE</b> via Trieste 54 (Catastalmente Via San Lorenzo), al piano terra	
CATASTALE	NCEU Comune di Montottone <b>Foglio 12, part 432, sub 2</b> <b>Cat. A/2</b> , Classe 2, Cons.t. 6,5 vani, sup. cat. 119mq, rendita 228,27€, S1-T-2	
PREZZO €/mq	<b>700,00€/mq</b>	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 88,00 mq, (1=coefficiente di stima)  Superf lorda <b>balconi</b> = 8 mq, (0,5=coefficiente di stima)  Superf lorda dei due <b>sottotetto</b> = 40 mq, (0,3=coefficiente di stima)  Superf lorda dei due <b>garage</b> = 32 mq, (0,5=coefficiente di stima)	88,00mq x 1 = <b>88,00mqe</b>  8mq x 0,5 = <b>4,0mq</b>  40mq x 0,3 = <b>12,0mq</b>  32mq x 0,5 = <b>16, 0mq</b>
<b>SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</b>		<b><u>120,0 mqe</u></b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE 1</b>	Calcolo valore: 120,0 mq x 700,00 €/mq = 84.000,00 €  Costi per eliminare l' <b>infiltrazione</b> sul parete divisoria tra i locali wc e camera Sud-Est sono di circa 2.500,00€. Al valore bisogna sottrarre <b>2.500,00€</b>  Calcolo: 84.000,00 € - 2.500,00 € = 81.500,00 € approssimato a:  <b><u>approssimato a 82.000,00 €</u></b> <b><u>(euro ottantaduemila/00)</u></b>	





<b>IMMOBILE 19</b>					
<b>TERRENI</b>					
<b>UBICAZIONE</b>	Comune di Montottone in zona rurale, compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna				
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobile 19, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ” <b>Catasto Terreni del Comune di Montottone, Foglio 15</b>				
<b>Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI</b>	<b>CULTURA ed elenco particelle raggruppate per tipologia</b>				
	<b>SEMINATIVO</b>	<b>VIGNETO</b>	<b>SEMINATO ARBOREO</b>	<b>BOSCO CESPUG.</b>	<b>AREA RURALE</b>
	<b>9.200,00 €/ha</b>	<b>21.000,00 €/ha</b>	<b>15.500,00 €/ha</b>	<b>2.500,00 €/ha</b>	<b>15.500,00 €/ha</b>
<b>Particelle Catastali</b>	<b>Part 1 di</b> sup = 0.64.00  <b>Part 5 di</b> sup = 0.28.70  <b>Part 208 di</b> sup = 0.36.20  <b>Part 213 di</b> sup = 0.28.40	<b>Part 7</b> Sup = 0.07.80	<b>Part 6</b> Sup = 0.35.80  <b>Part 9</b> Sup=0.94.00  <b>Part 210</b> Sup = 0.50.90  <b>Part 212</b> Sup=0.16.30  <b>Foglio 11,</b>  <b>Part 115 di</b> sup = 0.63.50	<b>Part 2</b> Sup = 0.09.40	<b>Part 8</b> Sup=0.05.50  <b>Part 209</b> Sup=0.50.00
<b>Superficie</b>	Superficie totale Ha=1.57.30	Superficie totale Ha = 0.07.80	Superficie totale Ha = 2.60.50	Superficie totale Ha = 0.09.40	Superficie totale = 0.55.50
<b>Coefficiente di stima=</b>	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1
<b>Calcolo</b>	1,5730 ha x 1 x 9.200,00 €	0,0780 ha x 1 x 21.000,00€	2,6050 ha x 1 x 15.500,00	0.0940 ha x 1 x 2.500,00	0,555 ha x 1 x 15.500,00
<b>Valore</b>	<b>14.471,60 €</b>	<b>1.638,00 €</b>	<b>40.377,50 €</b>	<b>235,00 €</b>	<b>8.602,50 €</b>
<b>Somma</b>	<b>65.324,60 €</b>				
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE</b>	Calcolo valore = <b>65.324,60 €</b> <b><u>approssimato a 65.000,00 € (euro sessantacinquemila/00)</u></b>				



<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DI STIMA</b>			
<b>IMMOBILE</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VALORE in €</b>
<b>1</b>	APPARTAMENTO	SANT'ELPIDIO a MARE	140.000,00 €
<b>2</b>	RIMESSA O AUTORIMESSA	SANT'ELPIDIO a MARE	17.000,00 €
<b>3</b>	APPARTAMENTO	MONTEGRANARO	138.000,00 €
<b>4</b>	APPARTAMENTO	MONTOTTONE	84.000,00 €
<b>5</b>	APPARTAMENTO	MONTOTTONE	82.000,00 €
<b>19</b>	APPEZZAMENTI DI TERRENO	MONTOTTONE	65.000,00 €
<b>TOTALE</b> VALORE IMMOBILI STIMATO			<b>526.000,00 €</b>

**VALORE TOTALE IMMOBILI STIMATI**

**È UGUALE A:**

**526.000,00 € (EURO cinquecentoventiseimila/00)**



## FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente consiglia la costituzione di **SEI LOTTI**, come indicato dalla tabella seguente:

<b>LOTTO</b> numero Identificativo	<b>TIPOLOGIA IMMOBILI</b> <b>UBICAZIOE</b>	<b>IMMOBILI</b> identificativo numero	<b>STIMA</b> <b>LOTTO</b>	<b>PROPRIETÀ</b> DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL IOTTO
<b>1</b>	<b>APPARTAMENTO</b> SITO IN SANT'ELPIDIO a MARE VIA LAZIO	<b>1</b>	<b>140.000,00 €</b>	PIENA PROPRIETÀ 1000/1000
<b>2</b>	<b>AUTORIMESSA</b> SITO IN SANT'ELPIDIO a MARE VIA LAZIO	<b>2</b>	<b>17.000,00 €</b>	PIENA PROPRIETÀ 1000/1000
<b>3</b>	<b>APPARTAMENTO</b> SITO IN MONTEGRANARO VIA RIMEMBRANZE	<b>3</b>	<b>138.000,00 €</b>	PIENA PROPRIETÀ 1/1
<b>4</b>	<b>APPARTAMENTO</b> SITO IN MONTOTTONE VIA TRIESTE	<b>4</b>	<b>84.000,00 €</b>	PIENA PROPRIETÀ 1/1
<b>5</b>	<b>APPARTAMENTO</b> SITO IN MONTOTTONE VIA LAZIO	<b>5</b>	<b>82.000,00 €</b>	PIENA PROPRIETÀ 1/1
<b>6</b>	<b>APPEZZAMENTI DI TERRENO</b> SITI IN MEDESIA AREA - NEL COMUNE DI MONTOTTONE  (IL LOTTO N. 6 è COSTITUITO DAGLI IMMOBILI DAL N. 6 AL N. 18, ELENCATI NELLA TABELLA A PAG. 5 DELL'ELABORATO)	<b>19</b>	<b>65.000,00 €</b>	PIENA PROPRIETÀ 1/1



### LOTTO 1

**DESCRIZIONE:** APPARTAMENTO di 108 metri commerciali, nella zona sud dell'abitato San Elpidio a Mare, posto secondo di edificio plurifamigliare, composto da soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, camera principale, un wc con doccia, un wc con vasca e due camerette, termoautonomo. infissi in legno con vetro doppio del tipo termo-camera, pavimenti legno con parquet anche nei bagno, portoncino blindato e riscaldamento autonomo con termosifoni come terminali.

Immobile attualmente **occupato**

#### DATI CATASTALI:

unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di San Elpidio a Mare,

**foglio 37, particella 203, sub 19, A/2, Classe 4, Vani 5,5, Sup. Cat. 101mq, Rendita 252,81€, piano 2**

**UBICAZIONE:**via Lazio n.15 , Comune di San Elpidio a Mare (Fm)

**Proprietà : PIENA PROPRIETÀ 1000/1000**

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 1</b>	<b><u>140.000,00 € (euro centoquarantamila/00)</u></b>
--	--

### LOTTO 2

**DESCRIZIONE:** RIMESSA O AUTORIMESSA, posta al primo piano sottostrada di fabbricato, con accesso carrabile, di circa 31 mq, internamente intonacato, pavimento rifinito con piastrelle in gres, dotato di saracinesca con serratura funzionanti.

Immobile attualmente **occupato** da oggetti del Debitore.

#### DATI CATASTALI:

unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di San Elpidio a Mare,

**foglio 37, particella 203, sub 32, C/6, Classe 4, 28 mq, Sup. Cat. 50mq, Rendita 60,74€, piano S1**

**UBICAZIONE:**via Lazio n. 13-15 , Comune di San Elpidio a Mare (Fm)

**Proprietà : PIENA PROPRIETÀ 1000/1000**

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 2</b>	<b><u>17.000,00 € (euro diciassettemila/00)</u></b>
--	---



### **LOTTO 3**

**DESCRIZIONE:** APPARTAMENTO posto al secondo piano di edificio, non costituente condominio, composto da ingresso su corridoio, cucina, soggiorno, con balcone in comune, camera principale, un antibagno, wc con vasca, altra camera e ripostiglio, al piano sottotetto comprende due piccoli annessi. gli infissi sono in pvc con termo camera, il portoncino d'ingresso moderno, le porte interne in legno tamburate, l'impianto di riscaldamento è autonomo a metano.

L'appartamento risulta **occupato** dal affittuario.

**DATI CATASTALI:** unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Montegranaro, foglio 16, particella 139, sub 5, A/2, Classe 2, Vani 6, Sup. Cat. 127mq, Rendita 247,90€, piano T-2-3  
Immobile è attualmente occupato.

**UBICAZIONE:** in Rimembranze n. 46, Montegranaro (Fm)

**Piena: PIENA PROPRIETÀ 1/1**

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 3</b>	<b><u>138.000,00 € (euro centotrentottomila/00)</u></b>
--	---



### **LOTTO 4**

**DESCRIZIONE:** APPARTAMENTO al piano primo in stabile di tre livelli costituito da due appartamenti con ingresso comune e con relative autorimesse. l'immobile è costituito da un ingresso corridoio, da dove si accede a tutte le stanze, ossia al soggiorno, alla cucina con cucinotto separato, a due ampie camere ed un bagno con vasca e scaldabagno; il riscaldamento a metano Caldaia mancante e termosifoni come terminali. l'impianto deve essere sottoposto a un intervento di manutenzione e di installazione dei componenti mancanti; gli infissi sono in legno, con vetro, singolo, pavimenti in cementine stile seminato veneziano. Proprietà dotata di autorimessa e locale soffitta nel sottotetto.

### **DATI CATASTALI:**

unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di **Montottone, foglio 12, particella 432, Sub 1, A/2, cl. 2,** consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122mq, r.c. 228,27€, al piano S1-1-2

Immobile attualmente **Libero.**

**UBICAZIONE:** via Trieste n. 54 (zona San Lorenzo), Montottone (Fm)

**Proprietà: PIENA PROPRIETÀ 1/1**

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 4</b>	<b><u>84.000,00 € (euro ottantaquattromila/00)</u></b>
--	--



## **LOTTO 5**

**DESCRIZIONE:** APPARTAMENTO al piano Terra, in stabile di tre livelli costituito da due appartamenti con ingresso comune e con relative autorimesse. l'immobile è costituito da un ingresso corridoio, da dove si accede a tutte le stanze, ossia al soggiorno, alla cucina con cucinotto separato, a due ampie camere ed un bagno con vasca e scaldabagno; il riscaldamento a metano Caldaia mancante e termosifoni come terminali. l'impianto deve essere sottoposto a un intervento di manutenzione e di installazione dei componenti mancanti; gli infissi sono in legno, con vetro, singolo, pavimenti in cementine stile seminato veneziano. Proprietà dotata di autorimessa e locale soffitta nel sottotetto.

### **DATI CATASTALI:**

unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Montottone, **foglio 12, particella 432, Sub 2, A/2,cl. 2,** consistenza 6,5 vani, superficie catastale 119mq, r.c. 228,27€, al piano S1-T-2

Immobile attualmente **Libero.**

**UBICAZIONE:** via Trieste n. 54 (zona San Lorenzo), Montottone (Fm)

**Proprietà : PIENA PROPRIETÀ 1/1**

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 5</b>	<b><u>82.000,00 € (euro ottantaduemila/00)</u></b>
--	--



## **LOTTO 6**

**DESCRIZIONE:** numero tredici (13) appezzamenti di terreno limitrofi o in stessa area rurale, in media collina, asciutti, lavorati con mezzi meccanici, serviti da strada vicinale,

**UBICAZIONE:** siti nel Comune di MONTOTTONE, zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna

**DATI CATASTALI:** L'immobile n. 19 è composto da numero tredici immobili, descritti nella TABELLA iniziale di pag 5, ossia da particelle Catastali, distinte al Catasto Terreni del Comune di MONTOTTONE di seguito elencati, riprendendo la numerazione degli immobili di pag 5:

**6) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 115**, Seminato Arboreo, cl. 4, are 63.50, R.D. 16,40€, R.A. 29,52€

**7) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 1**, Seminativo Arbor, cl. 4, are 64.00, R.D. 16,53€, R.A. 29,75€

**8) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 2**, Pascolo Cespug, cl. U, are 09 e ca 40, R.D. 0,97€, R.A. 0,49€

**9) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 5**, Seminativo, cl. 4, are 28 e ca 70, R.D. 7,41€, R.A. 16,34€

**10) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 6**, Seminativo Arbor, cl. 4, are 35 e ca 80, R.D. 9,24€, R.A. 16,64€

**11) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 7**, Vigneto, cl. 2, are 07 e ca 80 , R.D. 5,64€, R.A. 4,43€

**12) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 8**, Area Rurale, , are 05 ca 50, R.D. 00,00€, R.A. 00,00€

**13) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 9**, Seminato Arboreo, cl. 4, are 94. ca 00, R.D. 24,27€, R.A. 43,69€



**14) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 208**, Seminato, cl. 4, Are 36, ca 20, R.D. 9,35€, R.A. 16,83 €

**15) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 209**, Area Rurale, Are 05, ca 00, R.D. 0,00€, R.A. 0,00€

**16) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 210**, Seminato Arboreo, cl. 4, are 50 e ca 90, R.D. 13,14€, R.A. 23,66€

**17) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 212**, Seminato Arboreo, cl. 3, Are 16, ca 60, R.D. 5,14€, R.A. 8,57€

**18) Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Montottone

Descrizione Catastale particella: al **foglio 15, particella 213**, Seminativo, cl. 5, Are 28, ca 40, R.D. 6,60€, R.A. 11,73€

**UBICAZIONE:**

zona rurale compresa tra via Sant'Anna e via Ponte Magna, nel territorio del Comune di Montottone (Fm)

**Proprietà: PIENA PROPRIETÀ 1/1**

<b>PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 6</b>	<b><u>65.000,00 € (euro sessantacinquemila/00)</u></b>
--	--

*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

Gli immobili non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i></li><li>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica immobili- numero tre Allegati</i></li><li>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale Visure ipotecarie- piantine catastali</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i></li><li>➤ <i>Certificato di destinazione urbanistica dei terreni del Comune di Montottone</i></li><li>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i></li></ul>
--	--

<p>Luogo e Data</p> <p><b>Porto San Giorgio, 03/09/2023</b></p>	<p>Il Tecnico: <b>Ing. Mirco Iandiorio</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"><p>IL TECNICO (Dott. Ing. Mirco IANDIORIO)</p></div>
---	--

