TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliareEsecuzione immobiliare n° 115/2016 R.G.E

Da

[redacted]

Contro

[redacted]

G.E.: Dottoressa Milena Palmisano

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 2 5 / 0 3 / 2 0 2 5

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333,7134227 – P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°109 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 17/10/2024 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 19/12/2024 alle ore 10,00 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a Porto San Giorgio in via LONGOMARE A. GRAMSCI, 477 (vedi verbali allegato [A]).

Il giorno 28/01/2025 alle ore 16,40 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a Belmonte Piceno in via MARINO PLACIDO, 7 (vedi verbali allegato [B]).

QUESITO:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

• 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;

• 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 secondo caso (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.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2. In secondo luogo, 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, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/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.
3. 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.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:
a) all'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;
b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., 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;
c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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 specifichi 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, 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**;
e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
f) ad 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

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 ostative;
g) 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 con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;
h) 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, 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
i) a 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;
l) a 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; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
m) ad 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;
n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

idoneamente li raffiguri;
p) a 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;
q) ad 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;
r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) 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 .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in RIMINI (RN) con studio in Piazza Camillo Benso Conte di Cavour, 32.
All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.(vedi documento allegato [B])

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. (vedi documento allegato [B])

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo stesso risulta essere defunto e a succedere in morte è il figlio [redacted] che ha presentato successione in morte con beneficio di inventario, come da lui stesso dichiarato in sede di sopralluogo.

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censito all' N.C.E.U individuano:

1) un appartamento con destinazione ad uso residenziale sito nel Comune di PORTO SAN GIORGIO con accesso da LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 477 al piano secondo;

1. Immobili siti nel Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice G920) Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
11	440	6	A/2	5	4,5 vani	69 mq.	418,33	LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 477 Piano 2

2) una casa cielo/terra con destinazione ad uso residenziale sito nel Comune di BELMONTE PICENO con accesso da VIA MARINO LUCIDO n. 17 Piano T-1 -2;

2. Immobili siti nel Comune di BELMONTE PICENO (Codice A760) Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
3	206	1	A/3	1	5 vani	109 mq.	77,47	VIA MARINO LUCIDO n. 17 Piano T-1 - 2
3	206	2	C/6	2	18	26	27,89	VIA MARINO LUCIDO n. 1 Piano T

ASTALEGALE.NET

3) terreni agricoli siti nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO;

3. Immobili siti nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (Codice G921) Catasto dei Terreni

Fog.	Part.	Qualità	Classe	Consistenza in mq.	Superficie Ha. Are . Ca	Reddito dominicale	Reddito Agrario
3	96	Sem.arb.	04	516	00.05.16	**Euro 2,00**	**Euro 2,67**
3	191	Sem.arb.	03	325	00.03.25	**Euro 1,43**	**Euro 1,85**
3	195	Sem.arb.	03	730	00.07.30	**Euro 4,15**	**Euro 3,77**
3	219	Sem.arb.	03	760	00.07.60	**Euro 3,34**	**Euro 4,32**
3	221	Sem.arb.	04	300	00.03.00	**Euro 1,16**	**Euro 1,55**
3	230	Sem.arb.	03	15	00.00.15	**Euro 0,07**	**Euro 0.09**

1) L' immobile individuato a PORTO SAN GIORGIO, confina sui lati nord, sud e ovest con corte condominiale, sul lato est con strada comunale (lungomare).

b) L' edificato sopra individuato nel Comune di PORTO SAN GIORGIO è un appartamento al piano primo. Le strutture portanti sono in cemento armato con solai in latero cemento. Le tramezzature interne sono in

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, le tapparelle sono in p.v.c e gli infissi esterni sono in legno con vetri a T/t. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno, in parquet negli altri locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) il fabbricato è stato edificato in età post cedente la data del 2 settembre 1967. ***Vi è una incoerenza tra gli elaborati di Licenza Edilizia e quelli catastali in merito a lievi differenze nei muri divisori del locale bagno***. Si rende quindi necessaria una SCIA in sanatoria per difformità delle opere interne.

d) L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito di rilascio di Licenza Edilizia per esecuzione di lavori edili nm. 2015 del 13/10/1970. Agibilità n.4148 del 28/04/1972.

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di una palazzina residenziale.

f) Il bene pignorato risulta esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso. Anteriormente al ventennio l'immobile descritto alla lettera A) risultava già di proprietà del signor [redacted] suddetto, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Angelo Marchetti già di Sant'Elpidio a Mare in data 24 agosto 1972, Rep. 33496/3261, trascritto a Fermo in data 22 settembre 1972 art. 3673.

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

trascrizioni a favore

- Anteriormente al ventennio l'immobile descritto alla lettera A) risultava già di proprietà del signor [redacted] suddetto, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Angelo Marchetti già di Sant'Elpidio a Mare in data 24 agosto 1972, Rep. 33496/3261, trascritto a Fermo in data 22 settembre 1972 art. 3673.

trascrizioni contro

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di **Fermo** in data **19 novembre 2019** articolo **6518.**
- Istanza di vendita relativa alla RGE 178/2019 riunita alla RGE 139/2019 depositata in data 17 dicembre 2019 (scadenza 14 febbraio 2020).

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- decreto di sequestro conservativo trascritto a Fermo 1' **11 agosto 2005 art. 4613** a favore dei signori [redacted] ed a carico del suddetto signor [redacted] gravante l'immobile descritto alla suddetta lettera B);

2) L' immobile individuato a BELMONTE PICENO, confina sui lati: nord con strada pubblica (via Marino Lucido), sud con strada pubblica (Circonvallazione), est ed ovest con altre unità abitative.

b) L' edificato sopra individuato nel Comune di BELMONTE PICENO è un immobile cielo/terra composto da tre livelli interrato, terra e primo ed un quarto livello su strada circonvallazione posto a ridosso di terrapieno. Le strutture portanti sono in muratura a sacco e laterizio con solai in c.a. e copertura in legno. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri a T/t, le tapparelle sono in PVC. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno e nelle camere. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) il fabbricato è stato edificato antecedente alla data del 2 settembre 1967. ***Vi è una totale e grave incoerenza tra gli elaborati catastali, unico elaborato grafico dell'anno 1940, e l'edificato***. ***Si rende quindi necessario un Permesso di Costruire in sanatoria per difformità delle facciate, dei livelli dei solai, delle opere interne e della volumetria complessiva*** anche se in centro storico è, in applicazione alle leggi ed alla normativa vigente, impossibile sanare l'aumento volumetrico; risulta infatti nel piano seminterrato minor superfice e nel piano sottotetto locale non abitabile ma accessibile da una botola e con funzioni di ripostiglio con altezza al colmo superiore ad 1,50 cm.

d) L'edificazione del fabbricato è avvenuta in epoca remota e non vi sono precedenti edilizi di trasformazione urbanistica se non una mera segnalazione di manutenzione ordinaria con prot.2076/2015. Da ciò è desumibile che quanto edificato è totalmente difforme dalle planimetrie catastali del 1940.

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di un aggregato storico e con annessa corte pertinenziale.

f) Il bene pignorato risulta non correttamente accatastato e mal rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare nell'anno 1940 ma non a quelle attuali.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

***esecutata era intestataria dell'immobile stesso**. Anteriormente al ventennio l'immobile descritto alla lettera A) risultava di proprietà della signora [redacted] nata a [redacted]*
Poi in forza di successione in morte della signora [redacted] deceduta il 22 dicembre 2004, denuncia di successione registrata a Tolentino al n. 518 vol. 163, trascritta a Fermo il 21 giugno 2006 art. 4013, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è stata ereditata dal fratello signor [redacted] suddetto. Non risulta trascritta alcuna accettazione di tale eredità ma si segnala che la trascrizione della accettazione tacita potrebbe essere effettuata in forza dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria iscritto a Fermo in data 17 novembre 2007 art. 2903.

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

trascrizioni a favore

- successione in morte della signora [redacted] (proprietaria nel ventennio precedente) deceduta il 22 dicembre 2004, denuncia di successione registrata a Tolentino al n. 518 vol. 163, trascritta a Fermo il 21 giugno 2006 art. 4013

trascrizioni contro

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di **Fermo** in data **19 novembre 2019** articolo **6518.**
- Istanza di vendita relativa alla RGE 178/2019 riunita alla RGE 139/2019 depositata in data 17 dicembre 2019 (scadenza 14 febbraio 2020).

- pignoramento trascritto a Fermo il **28 giugno 2016 art. 2772 a** favore della società [redacted] ed a carico del suddetto signo [redacted] gravante l'immobile descritto al punto A).

3) L' immobile individuato a PORTO SANT'ELPIDIO

b) Le aree sopra individuate nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO sono relitti di particelle più ampie espropriate e/o gravate da vincoli di natura stradale/autostradale.

- vincoli

1. immobile soggetto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42

2. immobile di notevole interesse pubblico soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, istituito

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con D.M. 16.02.1967

3. zona inedificabile di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1° aprile 1968, ricadente al di fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.

c) non pertinente

d) non pertinente

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di terreni ricadenti nelle vigenti prescrizioni di legge.

f) Il bene pignorato risulta esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

g) ***sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso. Anteriormente al ventennio l'immobile descritto alla lettera C) risultava già di proprietà del signor*** [redacted] ***suddetto in forza di provenienza ereditaria dalla signora*** [redacted] ***(denuncia di successione trascritta il 18 gennaio 2008 art. 444) ma non risulta trascritta a Fermo l'accettazione con beneficio di inventario trascritta invece a Macerata in data 25 ottobre 199d art. 7583.***

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

trascrizioni a favore

Anteriormente al ventennio l'immobile descritto alla lettera C) risultava già di proprietà del signor [redacted] suddetto in forza di provenienza ereditaria dalla signora [redacted] (denuncia di successione trascritta il 18 gennaio 2008 art. 444) ma non risulta trascritta a Fermo l'accettazione con beneficio di inventario trascritta invece a Macerata in data 25 ottobre 199d art. 7583.

trascrizioni contro

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di **Fermo** in data **19 novembre 2019** articolo **6518.**

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Istanza di vendita relativa alla RGE 178/2019 riunita alla RGE 139/2019 depositata in data 17 dicembre 2019 (scadenza 14 febbraio 2020).

i) *determinazione del valore degli immobili pignorati:*

Per i fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando la richiesta prezzi (asking price), in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi documento allegato [1/1b])

Per i terreni oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per confronto con i V.A.M. che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando le tabelle dei Valori Agricoli Medi della provincia di Ascoli Piceno/Fermo con riferimento alla **REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE LITORANEE DI FERMO** in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato dei terreni. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi documento allegato [1/1b])

1) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO PARTICELLA 440 DEL FOGLIO 11 SUBALTERNO 6

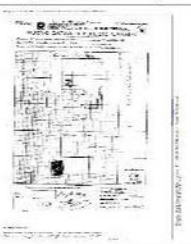
Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 2

IMMOBILE	Appartamento in LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 477 - 63822 PORTO SAN GIORGIO - FERMO								
Proprietà	[redacted]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	11	Particella	440	Sub.	6	Cat.	A/2



Descrizione — Anno di costruzione/ristrutturazione: 1972

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	63,00	al 50%		al 25%		al 5%			
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%			
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%					
Sup. al 60%		al 30%	20,00	al 10%		Superficie commerciale mq			69,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	0,900	x		-18.746
Piano senza ascensore		PSA		x		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x		0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x		0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x		0
Taglio	< mq 70: 1,10	TAG	1,100	x		18.746
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x		0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x		0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x		0
Vetusta	53 anni dal 1972	VET	0,700	x		-56.238
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x		0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 / + stabile / Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x		-9.373
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x		9.373
Efficenza energetica		EFF		x		
Locazione		*LOC*		x		
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x		0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x		0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x		0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x		0
Zona		ZON		x		
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
		Coefficiente correttivo	0,691268		EUR	-57.875

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
2.716,80	x	0,691268	=	1.878,04	x	69,00	=	**129.585**
								± 27.665

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

2) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AL FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE BELMONTE PICENO PARTICELLA 206 DEL FOGLIO 3 SUBALTERNO 1 E 2

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

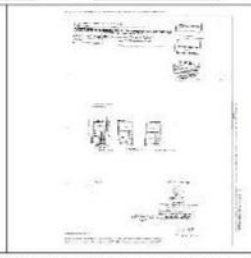
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 3

IMMOBILE	**Immobile sita in via MARINO LUCIDO,7 - 63838 BELMONTE PICENO - FERMO**
Proprietà	[redacted]

Destinazione	Residenziale	Foglio	3	Particella	206	Sub.	1	Cat.	A/3



Descrizione — Anno di costruzione/ristrutturazione: 1980

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	101,00	al 50%	26,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%	24,00	al 10%			

Superficie commerciale mq: **121,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore			PCA		x	
Piano senza ascensore			PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00		ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00		ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00		AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90		TAG	0,900	x	-10.882
Balconi	Con due balconi: 1,05		BAL	1,050	x	5.441
Distribuzione	Normale: 1,00		DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00		LUM	1,000	x	0
Vetustà	45 anni dal 1980		VET	0,725	x	-29.927
Finitura	Ordinaria: 1,00		FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05		RIS	1,050	x	5.441
Efficenza energetica			EFF		x	
Locazione			*LOC*		x	
Stabile	Civile: 1,00		STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00		PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00		TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00		TRAF	1,000	x	0
Zona			ZON		x	
Produttività			PROD		x	
Altro			ALT		=	
			Coefficiente correttivo	**0,719381**	EUR	-30.538

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
899,37	x	0,719381	=	646,99	x	121,00	=	**78.286**
								± 26.810

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AI LOTTI DI TERRENO IDENTIFICATI NEL COMUNE PORTO SANT'ELPIDIO PARTICELLE 516-325-730-760-300-15 DEL FOGLIO 3

Studio Tecnico BeHOUSE Geom. MASSIMO VALORI - Via G. Leopardi, 2 - 63062 MONTEFIORE DELL'ASO tel. 0734/938891 - cell.333.7134227 – Pec massimo.valori1@geopec.it

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 4

IMMOBILE	Immobile in TERRITORIO POSTO TRA FOSSO CASTELLANO E FOSSO CASCINARE - PORTO SANT'ELPIDIO - FERMO							
Proprie	[redacted]							
Destinazione	Terreno	Foglio	3	Particella	96	Sub.		Cat.

Descrizione

Anno di costruzione/ristrutturazione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Terreni

Sup. terreno al 100,00% 2.647,00

Superficie commerciale mq **2.647,00**

COEFFICIENTI CORRETTIVI

						Prezzi marginali
Piano con ascensore			PCA		x	
Piano senza ascensore			PSA		x	
Orientamento			ORI		x	
Esposizione			ESP		x	
Affaccio			AFF		x	
Taglio			TAG		x	
Balconi			BAL		x	
Distribuzione			DIS		x	
Luminosità			LUM		x	
Vetustà			VET		x	
Finitura			FIN		x	
Manutenzione: immobile		+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento			RIS		x	
Efficenza energetica			EFF		x	
Locazione			*LOC*		x	
Stabile			STA		x	
Parcheggio			PAR		x	
Trasporti			TRAS		x	
Traffico			TRAF		x	
Zona			ZON		x	
Produttività			PROD		x	
Altro	DATI DA VALORI AGRICOLI MEDI SEM.ARB.IRR.		ALT	1,000	=	0
			Coefficiente correttivo	1	EUR	0

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2025

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
3,15	x	1	=	3,15	x	2.647,00	=	**8.338**
								± 0

ACTASTIME *Pro* 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP
Consulente Tecnico d'Ufficio – abilitato Protocolli Iliaca – abilitato Mediatore Giudiziario abilitato Sicurezza Cantieri L.81/2008 - abilitato A.e.I.D.E.S. Agibilitatore Protezione Civile

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di numero (3) lotti valutate le condizioni intrinseche degli oggetti della presente relazione.
Lotto (1) **PORTO SAN GIORGIO - APPARTAMENTO**
Lotto (2) **BELMONTE PICENO – CASA CIELO/TERRA E GARAGE**
Lotto (3) **PORTO SANT'ELPIDIO – AREE A VERDE**

m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che l'appartamento in Porto San Giorgio è occupato dal signor [redacted]) disabile che ha accettato l'eredità del padre con beneficio di inventario, lo stesso dichiara di aver pagato le rette condominiali.

n) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare. Non vi sono atti espropriativi di pubblica utilità in corso.

o) Estratto di mappa e planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:

APPARTAMENTO PORTO SAN GIORGIO (1): *foglio 16*

IMMOBILE BELMONTE PICENO (2/2bis): *foglio 17/18*

APPEZZAMENTI PORTO SANT'ELPIDIO (3) : *foglio 19*

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data presentazione: 24/06/1972 - Data: 30/11/2024 - n. T51682 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. F. - 222

F.11 p. 440 Scheda n° 0402428

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

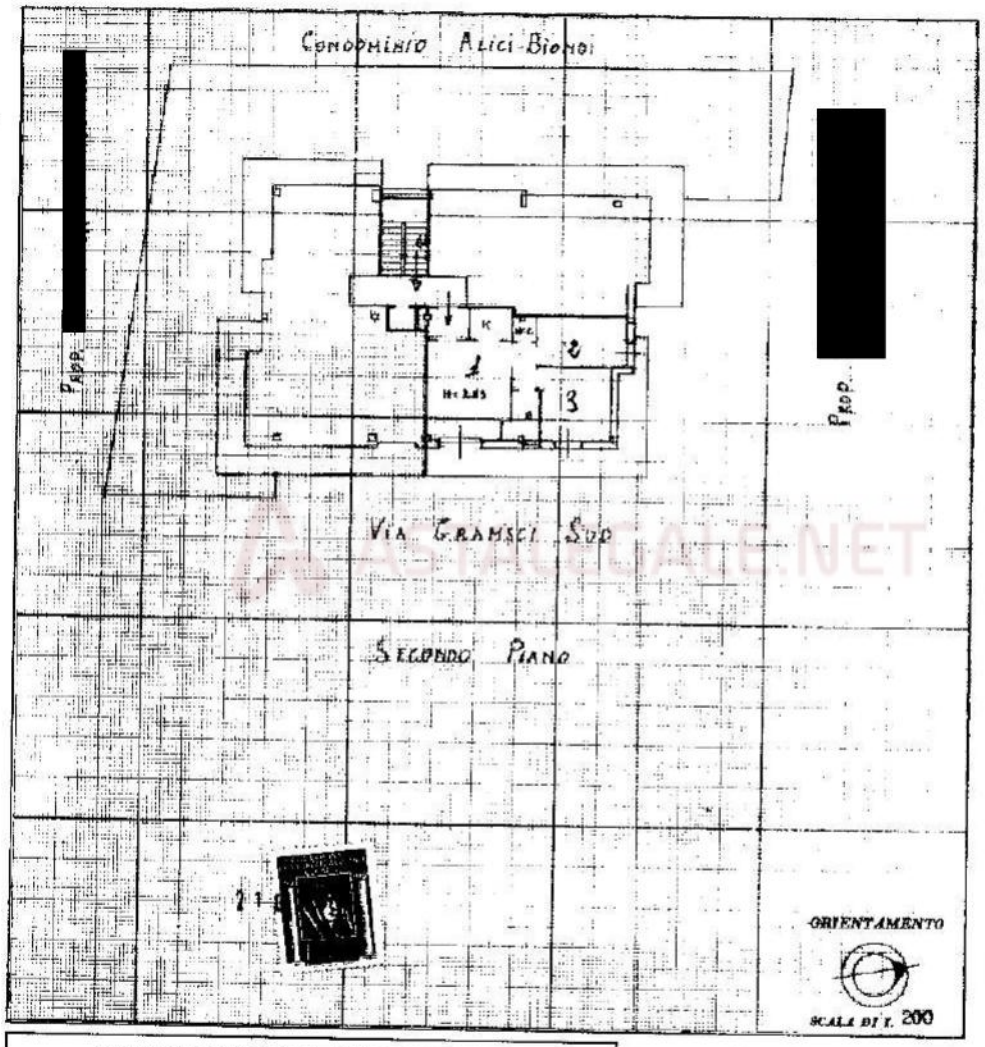
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, n. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] Giorgio *Via* Gramsci Sud

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ascoli Piceno



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Fu fatta 440/6
PROT. N° 2379	

Compilata dal Geometra
Domenico Bonfigli
(Nome, cognome e qualifica del tecnico)

Iscritto all'Albo de I Geometri

della Provincia di Fermo

data 5/6/1972

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/06/1972 - Data: 30/11/2024 - n. T51682 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2024 - Comune di PORTO SAN GIORGIO(G920) - < Foglio 11 - Particella 440 - Subalterno 6 >
LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 477 Piano 2

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 30/11/2024 - n. T51680 - Richiedente [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 699407.

[redacted]

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

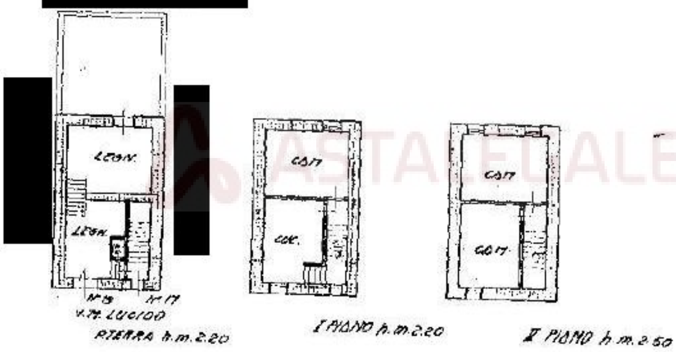
COMUNE di ... PICENO

Talloncino di riscontro della

SCHEDA NUMERO

699407

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunziata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da:

Geometra GUALTIERI ALESSANDRO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di ASCOLI PICENO

4 febbraio 1940 -XVIII- Firma: geom. Gualtieri

4-1-1977

066211-001

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 30/11/2024 - n. T51680 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa ric[redacted]

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2024 - Comune di BELMONTE PICENO(A760) - < Foglio 3 - Particella 206 - Subalterno 1 >
VIA MARINO LUCIDO n. 17 Piano T-1 - 2

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 30/11/2024 - n. T51681 - Richiedente: [redacted]

[illegible]
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

[redacted]

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

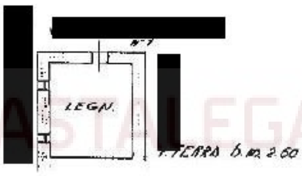
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

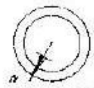
699476

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria [illegible] ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Compilata da:

GEOMETRA GUALTIERI ALESSANDRO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de. GEOMETRI

della Provincia di ASCOLI PICENO

4 febbraio 1940 XVIII Firma: geom. Gualtieri

4-1-777

066272-001

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1939 - Data: 30/11/2024 - n. T51681 - Richiedente: [redacted]

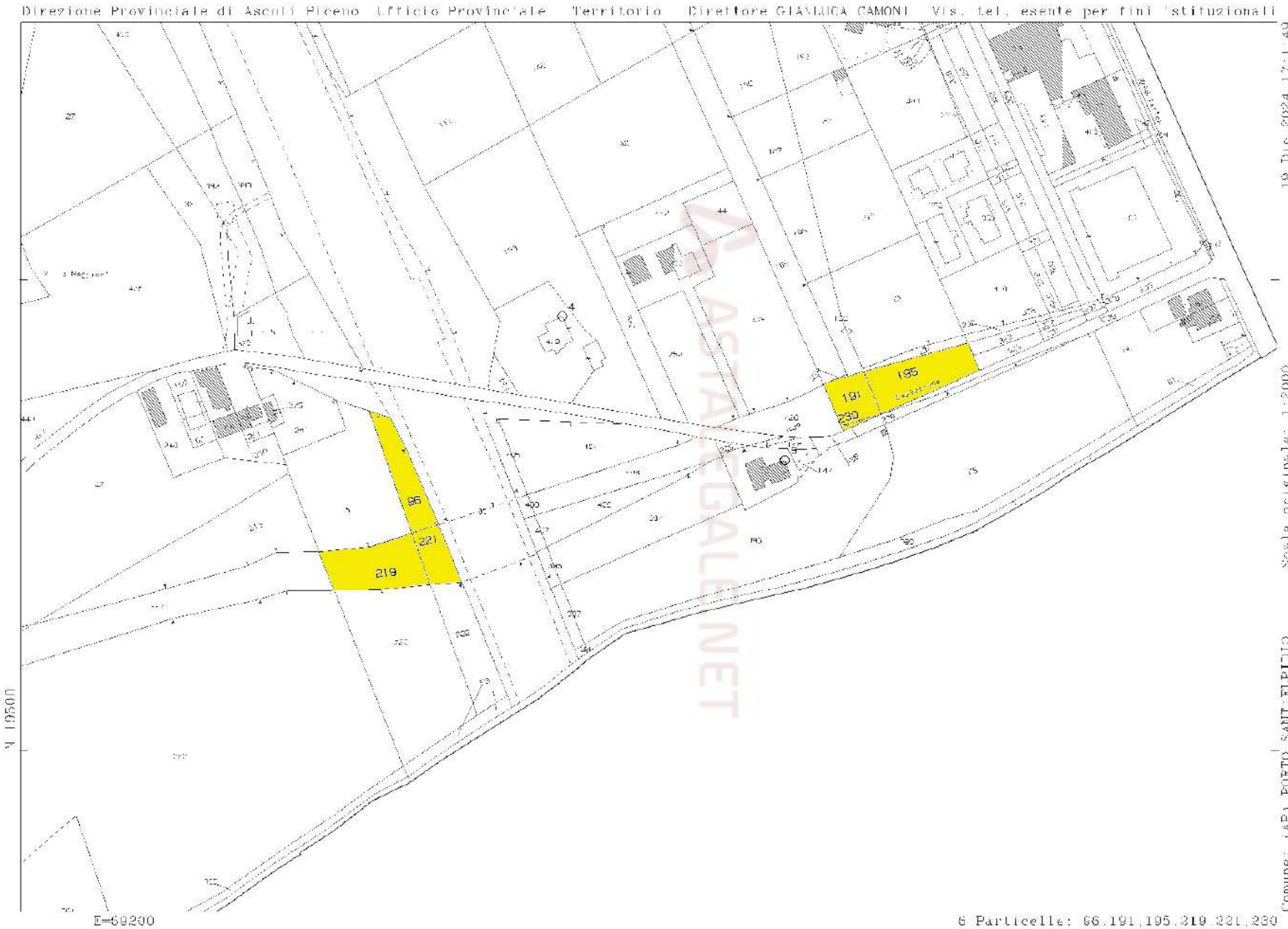
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2024 - Comune di BELMONTE PICENO(A760) - < Foglio 3 - Particella 206 - Subalterno 2 >
VIA MARINO LUCIDO n. 1 Piano T

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

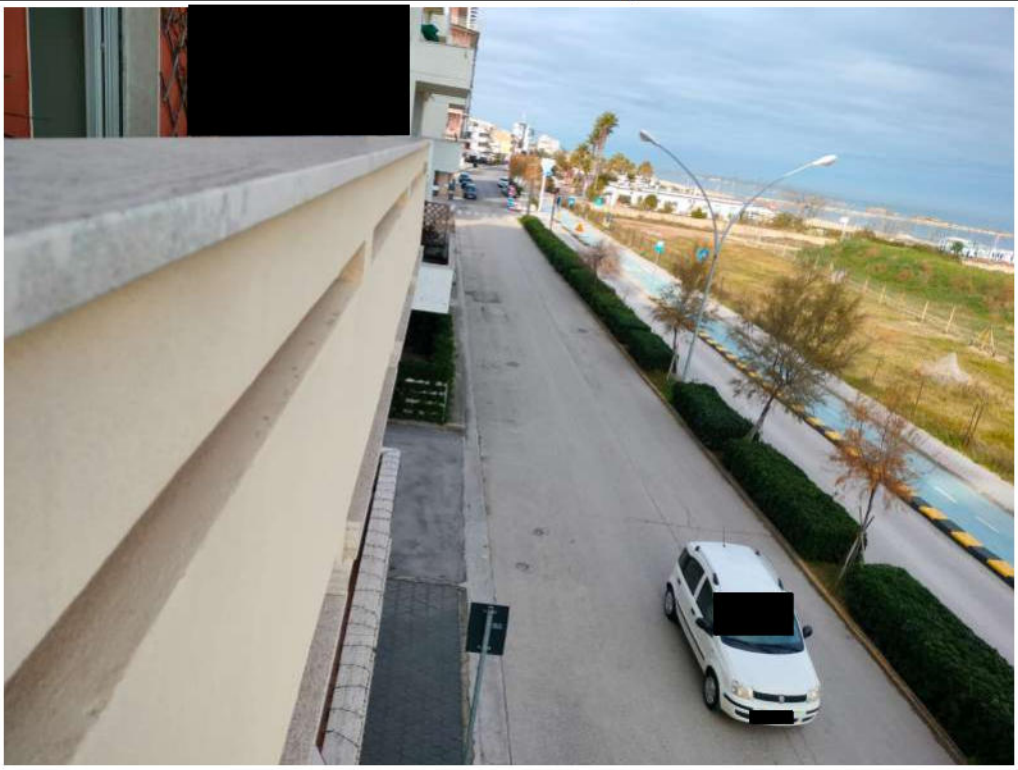
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

FOTOGRAMMI APPARTAMENTO PORTO SAN GIORGIO lungomare Antonio GRAMSCI n.477



LUNGOMARE NORD/SUD

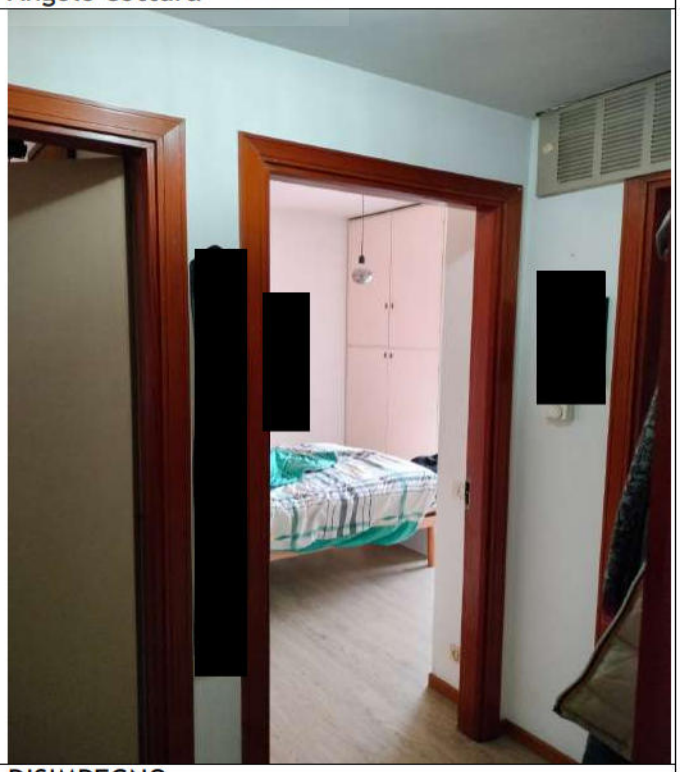
Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Cucina e soggiorno

Angolo cottura

ripostiglio



DISIMPEGNO

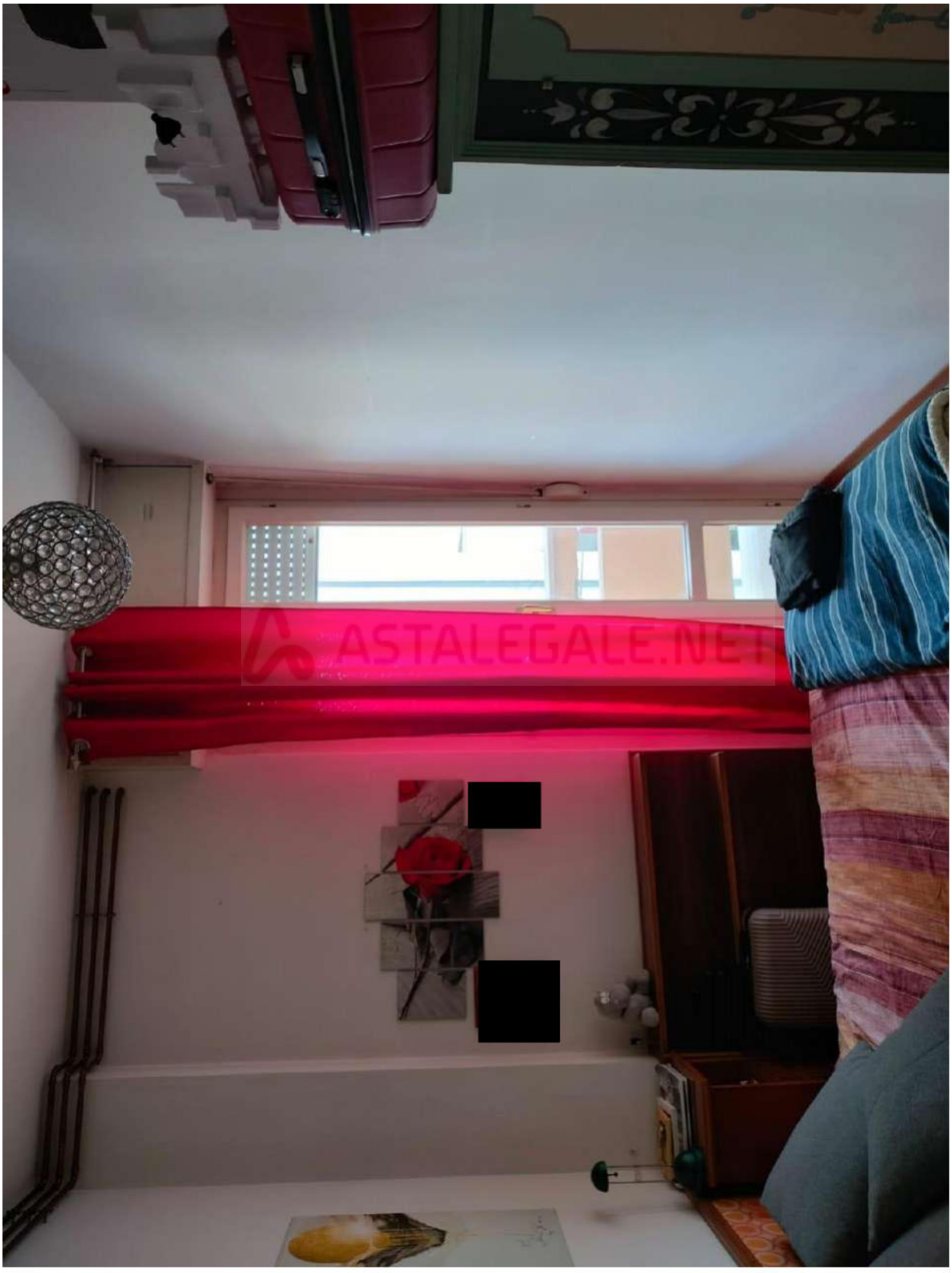
Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

camera singola

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

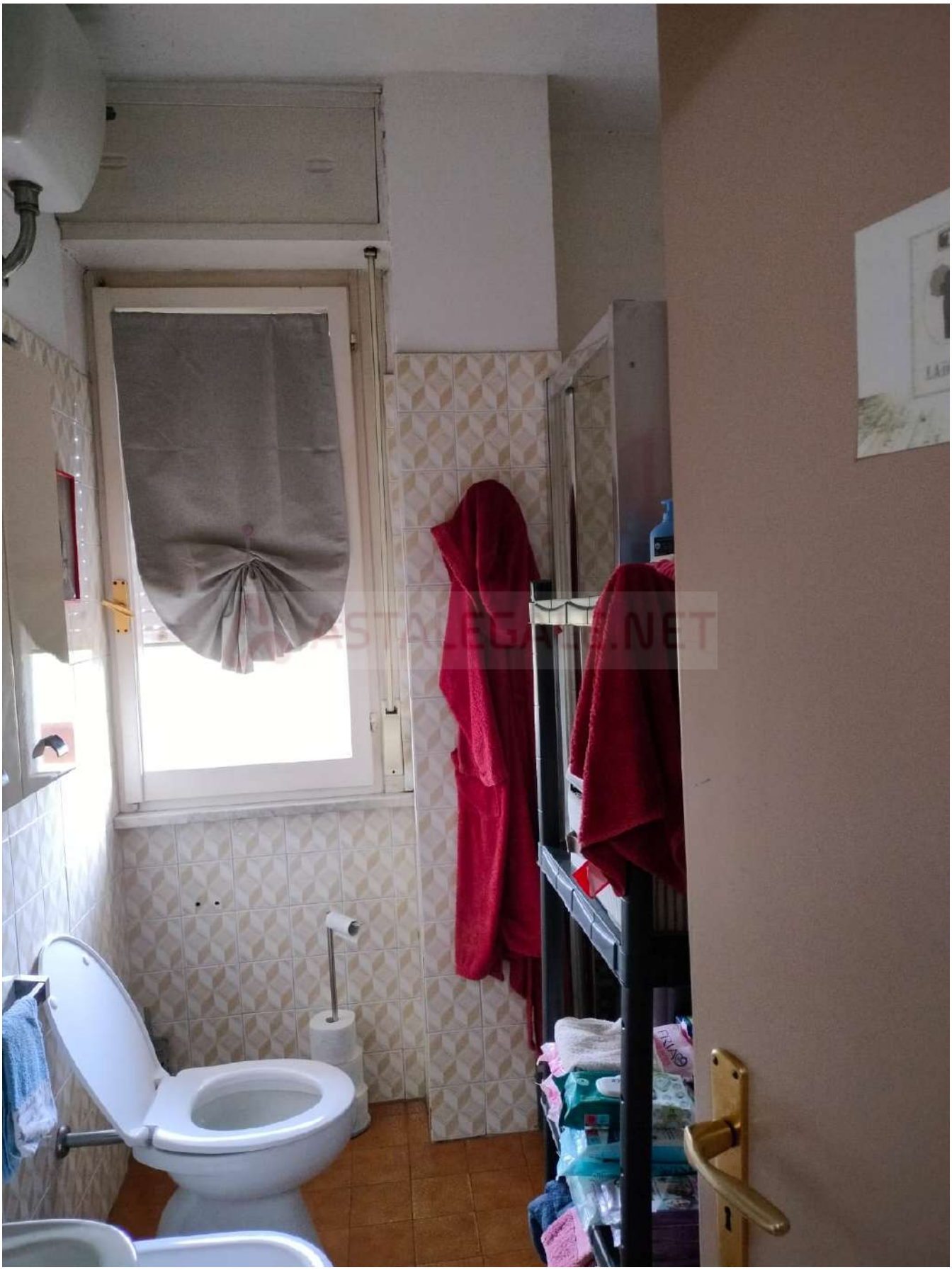
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Camera doppia

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



bagno

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Balaustra balcone degradata

Balcone lato strada

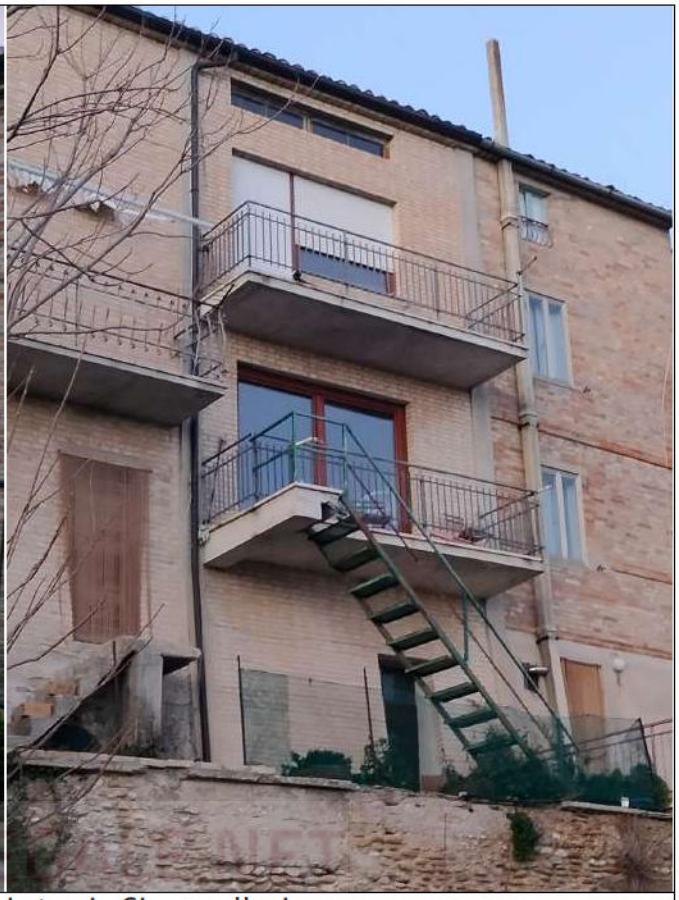
Celino balcone superiore

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

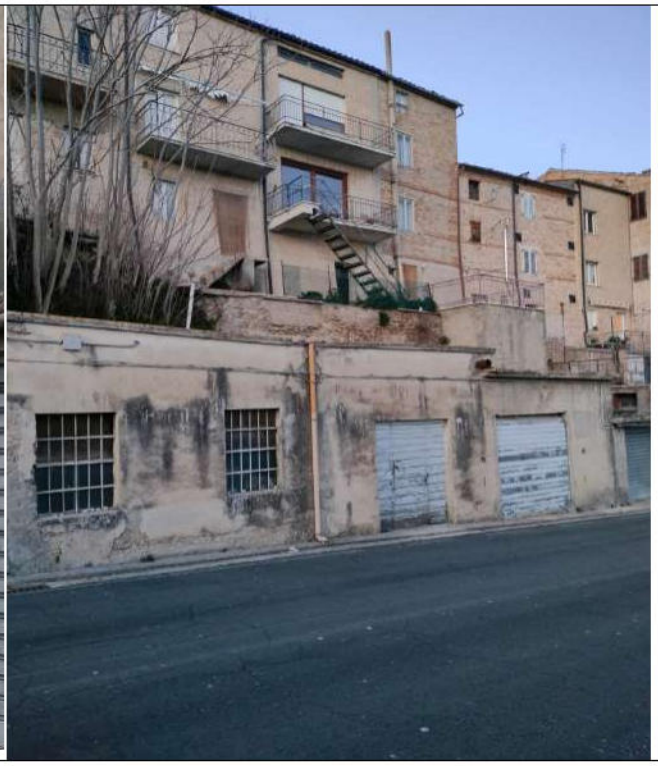
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOTOGRAMMI CASA CIELO/TERRA BELMONTE PICENO via Marino LUCIDO n.7

Lato via Marino Lucido, 7



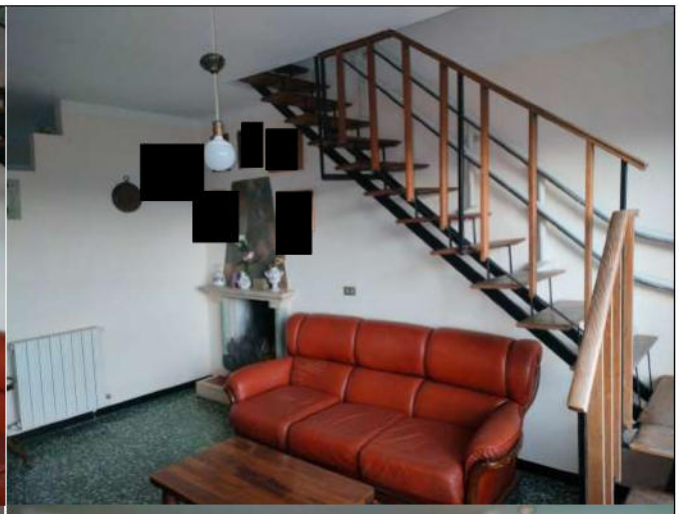
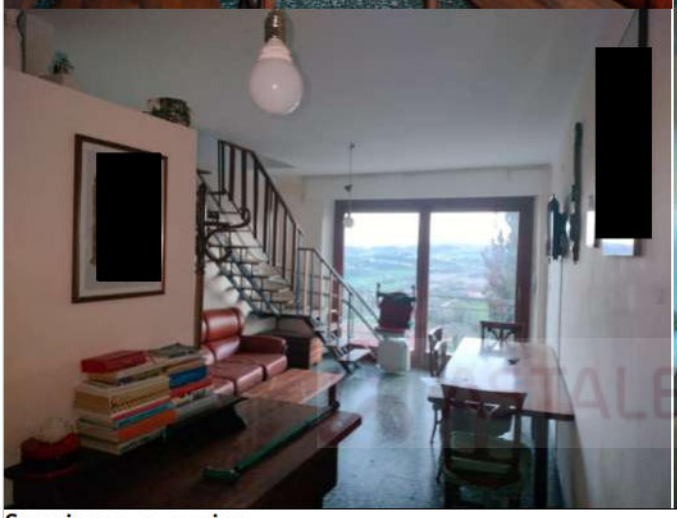
Lato via Circonvallazione



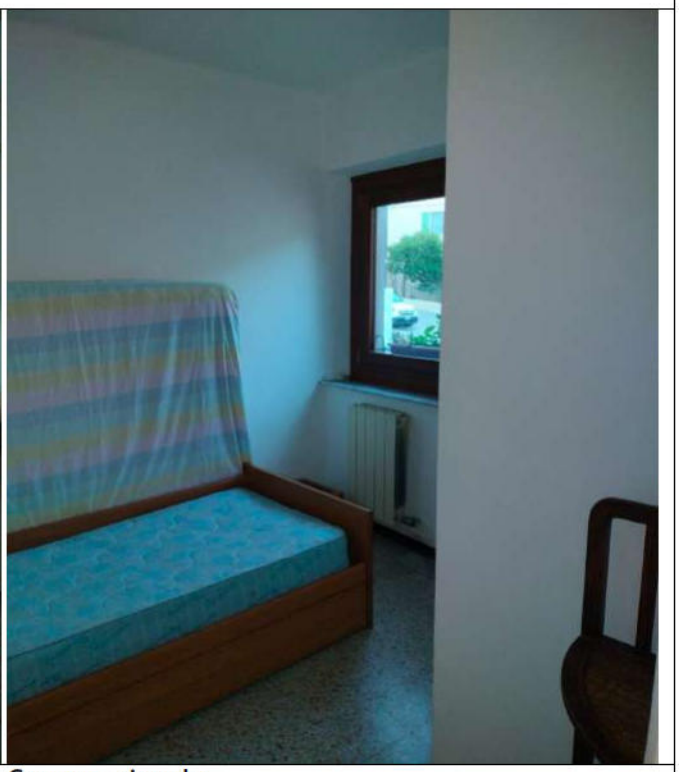
Garage su via Circonvallazione

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Soggiorno e cucina



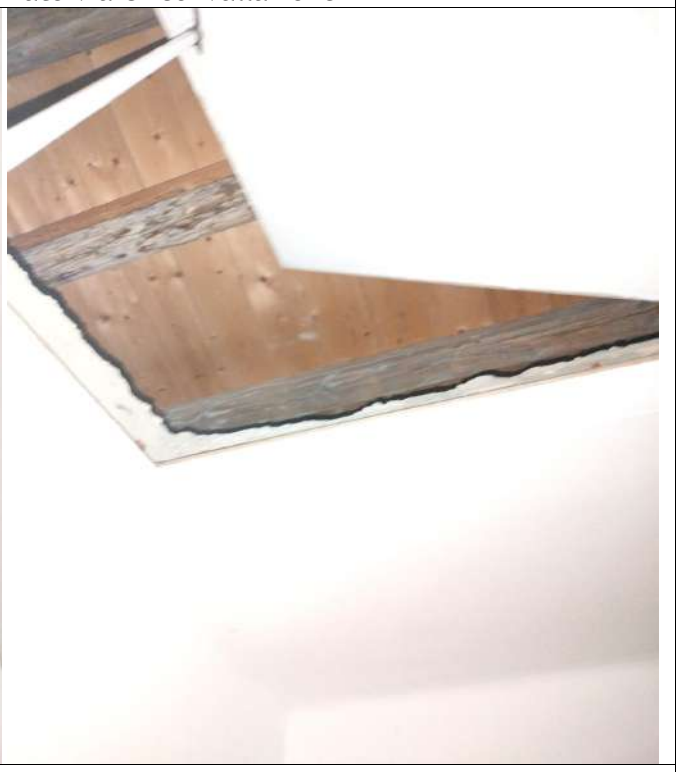
Camera doppia | Camera singola

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lato via Marino Lucido, 7

Lato via Circonvallazione



Botola di accesso al sottotetto

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Scala accesso seminterrato

Locale seminterrato

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Locale seminterrato

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FOTOGRAMMA TERRENI PORTO SANT'ELPIDIO

ASTALEGALE.NET

1) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (1) PORTO SAN GIORGIO

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 129.585/00
SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE °	- €.5000/00
Valore dell'Appartamento - *Sanatoria*	€.124.585/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	**€. 125.000/00**

° In applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 ed s.m.i.

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (2) BELMONTE PICENO

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 78.286/00
SANATORIA DIFFFORMITA' OPERE INTERNE/PROSPETTI/ SOLAI E AUMENTO DI CUBATURA *	- €.25.000/00
Valore dell'Appartamento - *Sanatoria*	€.53.286/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	**€. 53.500/00**

*In applicazione dell'**Art. 42. Zona "A" Centro Storico** – *omissis… Sono consentite esclusivamente le opere di consolidamento e restauro senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono inedificabili…omissis* l'aumento di cubatura non è sanabile ma neanche demolibile visto che ricomprende il solaio di copertura comune ai fabbricati adiacenti e quindi va soggetto a fiscalizzazione dell'abuso. La **fiscalizzazione dell'abuso edilizio** rappresenta un meccanismo giuridico complesso, introdotto dal D.P.R. 380/01, che offre una soluzione alternativa alla demolizione per gli interventi edilizi irregolari. Qualora l'immobile venga posto in vendita si dovrà tenere conto di quanto prescritto agli articoli 38 e 46 del DPR 380/2001 in merito alla fiscalizzazione dell'abuso.

3) PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (3) PORTO SANT'ELPIDIO

Descrizione	Entità
Valore delle particelle secondo V.A.M	€. 8338/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	**€. 8500/00**

n. b.: questo lotto è composto da relitti particellari con vincoli assoluti ed inedificabili in quanto in prossimità di strade ed autostrade. Il valore attribuito è quello agricolo.

CONCLUSIONI

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Lotto 1) Valore dell' APPARTAMENTO in PORTO SAN GIORGIO ALLA VIA GRAMSCI,477	€. 125.000/00
Lotto 2) Valore dell' IMMOBILE in BELMONTE PICENO ALLA VIA MARINO LUCIDO,7	€. 53.000/00
Lotto 3) Valore AREE in PORTO SANT' ELPIDIO	€. 8.500/00
Valore COMPLESSIVO VENDITE	**€. 186.500/00**

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio
Montefiore dell'Aso 30/01/2025

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei tre lotti:

1. rilievo fotografico;
2. visure catastali
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia ecc.
5. verbali 1° sopralluogo;

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: MASSIMO VALORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c0bad85cc12505bb7486573ce3d2d0d

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009