

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 412/09

**PERIZIA TECNICA E STIMA
RELATIVA A QUATTRO ABITAZIONI**

PROPRIETARI:

.....
nato ail
codice fiscale
residente in n.
60044 Fabriano (AN)

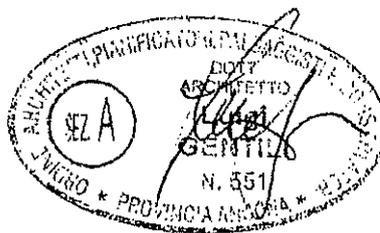
.....
nata ail
codice fiscale
residente in n.
60044 Fabriano (AN)

.....
nata ail
codice fiscale
residente in n.
60044 Fabriano (AN)

UBICAZIONE IMMOBILI: Frazione Borgo Tufico n. 6/C
60044 Fabriano (AN)

Fabriano, 29.03.2011

IL C.T.U.
Arch. Gentili Luigi



1) PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gentili Luigi, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zoblicco 5/A, è stato nominato C.T.U. dal Tribunale Civile di Ancona con verbale di giuramento del 12.01.2011 dinanzi al Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Edi Ragaglia nella procedura esecutiva immobiliare n. 412/09, promossa dalla Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. contro, e, relativamente agli immobili indicati al punto seguente, sottoposti a pignoramento, tutti siti nel Comune di Fabriano (AN) in Frazione Borgo Tufico n. 6/C.

Il sottoscritto, dandone comunicazione per raccomandata con ricevuta di ritorno sia al debitore che ai creditori (ved. allegato n. 1), ha eseguito la visita di sopralluogo presso gli immobili in data 02.03.2011 (come da verbale allegato al n. 2).

2) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTE PROPRIETA', CONFINANTI

L'istanza di vendita immobiliare riporta i seguenti immobili oggetto di pignoramento, tutti siti nel Comune di Fabriano (AN) in Frazione Borgo Tufico n. 6/C:

- 1) abitazione di tipo economico A/3 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 9**, consistenza 3,5 vani, piano T;
- 2) abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 13**, consistenza 7 vani, piano T;
- 3) laboratorio per arti e mestieri C/3, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, sub. 11, consistenza 112 mq;
- 4) abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 4**, consistenza 7,5 vani, piani 1-2;
- 5) abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 5**, consistenza 6,5 vani, piano 1.

Il sottoscritto fa notare che l'immobile indicato al soprastante punto 3 (laboratorio per arti e mestieri C/3, censito al Foglio 158, particella 651, sub. 11, consistenza 112 mq) è stato cancellato al Catasto Fabbricati a seguito di variazione della destinazione d'uso del 13.03.2008 n. 7766.1/2008 (ved. all. n. 3) che ha originato il sub. 13 del medesimo foglio catastale, appartamento già pignorato al soprastante punto 2.

Questi i proprietari di ciascuna delle unità immobiliari sopra elencate:

- 1) abitazione di tipo economico A/3 censita al Foglio 158, particella 651, **sub. 9**: proprietario per l'intero il sig. nato a Fabriano il 26.04.1973 codice fiscale
- 2) abitazione di tipo civile A/2 censita al Foglio 158, particella 651, **sub. 13**: proprietario per l'intero il sig. nato a Fabriano il 26.04.1973 codice fiscale
- 4) abitazione di tipo civile A/2 censita al Foglio 158, particella 651, **sub. 4**: proprietaria per l'intero la sig. nata a Fabriano il 22.06.1981 codice fiscale
- 5) abitazione di tipo civile A/2 censita al Foglio 158, particella 651, **sub. 5**: proprietaria per l'intero la sig. nata a Fabriano il 21.07.1974 codice fiscale

La visura catastale storica degli immobili viene allegata con il n. 4 e le planimetrie catastali con il n. 5.

Gli immobili confinano con:, strada pubblica, salvo altri.

3) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.

Questi sono i passaggi di proprietà fino a venti anni fa.

UNITA' IMMOBILIARI 1 E 2 (particella 651, **sub. 9** e particella 651, **sub. 13**):

- a per atto di divisione (con assegnazione in proprietà esclusiva) da comunione e a rogito notaio Falsini del 26.07.2006, rep. n. 106053/29091, trascritto il 02.08.2006 al n. 12022 R.P.;
- a e (entrambi non coniugati), in pari diritti, dalla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." per atto di compravendita notaio Falsini del 01.03.2001, rep. n. 91428/24987, trascritto il 06.03.2001 al n. 2596 R.P. (acquisto delle porzioni del fabbricato distinte dai mappali 651/9 – 651/11 – 651/12);
- alla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." da per atto di compravendita notaio Falsini in data 06.10.1981, rep. n. 33671/10992, trascritto il 15.10.1981 al n. 8899 R.P.

UNITA' IMMOBILIARE 4 (particella 651, **sub. 4**):

- a (non coniugata), dalla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." per atto di compravendita notaio Falsini del 01.03.2001, rep. n. 91428/24987, trascritto il 06.03.2001 al n. 2596 R.P.;
- alla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." da per atto di compravendita notaio Falsini in data 06.10.1981, rep. n. 33671/10992, trascritto il 15.10.1981 al n. 8899 R.P.

UNITA' IMMOBILIARE 5 (particella 651, **sub. 5**):

- a (coniugata in regime di separazione di beni), dalla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." per atto di compravendita notaio Falsini in data 01.03.2001, rep. n. 91428/24987, trascritto il 06.03.2001 al n. 2596 R.P.;
- alla "S.E.C.U.R.A. Immobiliare S.r.l." da per atto di compravendita notaio Falsini in data 06.10.1981, rep. n. 33671/10992, trascritto il 15.10.1981 al n. 8899 R.P.

4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.

- UNITA' IMMOBILIARE 1 (particella 651, **sub. 9**):

Si tratta di un piccolo appartamento sito a piano terra, a sinistra del pianerottolo condominiale d'ingresso dell'edificio.

La superficie dell'unità immobiliare, al netto dei muri perimetrali, è di circa 45 mq. L'altezza dei locali è di m 2,95. Il mini-appartamento è costituito da: camera, zona giorno con cucina, bagno in prossimità dell'ingresso.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimento del bagno in ceramica, porte in legno, infissi in alluminio, riscaldamento a radiatori con alimentazione a GPL. La caldaia ubicata in questo appartamento manda anche l'impianto termico dell'appartamento al 1° piano (sub. 4)! Ed il bombolone del GPL di questo appartamento è stato posizionato al di fuori della proprietà. Accanto al contatore dell'Enel di questo appartamento vi è un altro contatore Enel per gli altri appartamenti dell'edificio.

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione sono scadenti.

Vi sono inoltre alcune dotazioni condominiali; nella planimetria catastale appare solo una terrazza comune a livello dell'ingresso dell'edificio, pari a circa 720 mq, che funge da piazzale d'ingresso, spazio di manovra per le auto e posto auto coperto e chiudibile con telone scorrevole.

- UNITA' IMMOBILIARE 2 (particella 651, **sub. 13**):

Si tratta di un appartamento sito al piano rialzato, a sinistra del pianerottolo di arrivo. La superficie dell'unità immobiliare, al netto dei muri perimetrali, è di circa 95 mq. L'altezza dei locali è di poco inferiore a m 2,70. L'appartamento è costituito da: ingresso-pranzo-soggiorno indivisi, cucina, bagno in prossimità della zona giorno, due camere, bagno zona notte e ripostigli. Dal soggiorno si accede, tramite alcuni gradini, ad una terrazza di proprietà esclusiva di circa 35 mq.

Le finiture sono: pavimenti flottanti con parquet ovunque meno che in cucina e nei bagni, in cui è in ceramica; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; il portoncino d'ingresso è blindato; le porte interne in legno laccato bianco; gli infissi esterni in legno e vetro camera; i divisori sono in cartongesso; riscaldamento con stufa a pellet e con radiatori alimentati a GPL e la cui caldaia è ubicata nel ripostiglio esterno dell'appartamento identificato al foglio 158 particella 651 sub. 14 di proprietà di Ed il bombolone del GPL di questo appartamento è stato posizionato al di fuori della proprietà. Il contatore dell'Enel di questo appartamento si trova nell'appartamento già sopra descritto (sub. 9).

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione sono buoni.

Le dotazioni condominiali sono le medesime del sub. 9 appena esaminato: nella planimetria catastale appare solo una terrazza comune a livello dell'ingresso dell'edificio, pari a circa 720 mq, che funge da piazzale d'ingresso, spazio di manovra per le auto e posto auto coperto e chiudibile con telone scorrevole.

- UNITA' IMMOBILIARE 4 (particella 651, **sub. 4**)

Si tratta di un appartamento sito all'ultimo piano, a sinistra del pianerottolo di arrivo. La superficie dell'appartamento, al netto dei muri perimetrali, è di circa 135 mq., così distribuiti: ingresso, soggiorno-pranzo e locale adiacente, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno zona notte. L'altezza di detti locali è m 3,00. Dalla cucina si accede ad un balcone stretto e lungo di quasi 9 mq. Dal soggiorno si accede alla terrazza comune al sub. 5, che è stata per metà coperta senza autorizzazione in legno e tamponata perimetralmente con vetrate, così da formare un volume chiuso; la sua altezza varia da m 2,98 a m 2,32.

Vi è poi una soffitta allo stato grezzo, praticabile solo in una stretta zona centrale.

Questo appartamento ha una porta di comunicazione con l'appartamento del sub. 5; oltre a questa vi sono altre difformità nella planimetria catastale rispetto alla situazione reale.

Le finiture dell'appartamento sono: pavimenti in parquet nella zona notte (bagni compresi) ed in ceramica altrove; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; le porte interne in legno; gli infissi esterni in legno e vetro camera; i divisori sono in muratura; il riscaldamento dell'appartamento è a radiatori alimentati a GPL e la cui caldaia è ubicata nell'appartamento a piano terra di cui al sub. 9. Ed il bombolone del GPL di questo appartamento è stato posizionato al di fuori della proprietà. Il contatore dell'Enel di questo appartamento si trova nell'appartamento già descritto al sub. 9.

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione sono discreti.

Catastalmente assenti le dotazioni condominiali, che di fatto sono utilizzate attualmente: aree di accesso pedonali e carrabili con relativi spazi di manovra e posto auto coperto.

- UNITA' IMMOBILIARE 5 (particella 651, **sub. 5**):

Si tratta di un appartamento sito all'ultimo piano, a destra del pianerottolo di arrivo.

La superficie dell'appartamento, al netto dei muri perimetrali, è di circa 97 mq, così distribuiti: ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, tre camere, tre bagni, disimpegno zona notte. L'altezza di detti locali è m 3,00. Dalla camera sul fronte strada si accede ad un balcone stretto e lungo di quasi 9 mq. Dal soggiorno si accede alla terrazza comune al sub. 4, la cui metà prospiciente l'appartamento di cui al sub. 4 è stata chiusa senza autorizzazione, come già sopra detto.

Questo appartamento ha una porta di comunicazione con l'appartamento del sub. 4; oltre a questa vi sono altre difformità nella planimetria catastale rispetto alla situazione reale.

Le finiture dell'appartamento sono: pavimenti in parquet in due camere ed in ceramica altrove; i rivestimenti sono in ceramica; le porte interne in legno; gli infissi esterni in legno e vetro camera; i divisori sono in muratura; il riscaldamento dell'appartamento è a radiatori alimentati a GPL e la cui caldaia è ubicata nell'appartamento a piano terra di cui al sub. 9. Ed il bombolone del GPL di questo appartamento è stato posizionato al di fuori della proprietà. Il contatore dell'Enel di questo appartamento si trova nell'appartamento già descritto al sub. 9.

Il livello delle finiture e lo stato di manutenzione sono discreti.

Catastalmente assenti le dotazioni condominiali, che di fatto sono utilizzate attualmente: aree di accesso pedonali e carrabili con relativi spazi di manovra e posto auto coperto.

5) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DELLA ZONA.

Gli immobili si trovano in una frazione a pochi chilometri da Fabriano, con edilizia di scarso pregio architettonico. La zona è fornita, nelle vicinanze, da vari servizi.

L'area è urbanisticamente definita come "residenziale semiestensiva B3a" (ved. allegato n. 6).

6) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui alla presente perizia individuati alla particella 651, sub. 4 e alla particella 651, sub. 5 sono abitati dai proprietari e dal padre sig.

Gli immobili di cui alla presente perizia individuati alla particella 651, sub. 9 e alla particella 651, sub. 13 sono stati concessi in locazione ad uso abitativo dal proprietario sig. alla signora, nata in il e domiciliata in con contratto registrato all'Ufficio delle Entrate di Fabriano il 21.05.2009, per una durata di 4 anni con scadenza il 30.04.2013, rinnovabili per altri 4 anni, con un corrispettivo mensile di 470,00 € (ved. allegato n. 18).

7) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

A carico degli immobili sopra descritti, alla data della trascrizione di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria di € 125.000,00 iscritta in data 13.04.2007 al n. 2475 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. ed a carico di - In forza di contratto di mutuo di € 50.000,00 a rogito notaio Falsini in data 12.04.2007, repertorio n. 106839 - grava l'immobile distinto con il mappale 651/11 (oggi mappale 651/13);

- Ipoteca giudiziale di € 24.000,00 iscritta in data 27.02.2009 al n. 890 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. ed a carico di - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 26.02.2009, repertorio n. 103 - per sorte debito di € 9.816,40 - grava l'immobile distinto con i mappali 651/9 - 651/11 (oggi mappale 651/13);
- Ipoteca giudiziale di € 20.000,00 iscritta in data 27.02.2009 al n. 891 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. ed a carico di, e della società "..... di S.n.c." - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 26.02.2009, repertorio n. 104 - per sorte debito di € 6.920,66 grava gli immobili distinti con i mappali 651/6 - 608 - 651/14 - 651/13 - 651/9;
- Ipoteca giudiziale di € 50.000,00 iscritta in data 29.04.2009 al n. 2107 R.P. e in rettifica in data 18.09.2009 al n. 4751 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di,, e della società "..... di S.n.c." - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 23.04.2009, repertorio n. 285 - per sorte debito di € 26.077,12 grava gli immobili distinti con i mappali 651/6 - 608 - 651/14 - 651/13 - 651/9 - 651/4 - 651/5;
- Ipoteca giudiziale di € 300.000,00 iscritta in data 29.04.2009 al n.2108 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di,, e - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 23.04.2009, repertorio n. 286 - per sorte debito di € 252.763,49 grava gli immobili distinti con i mappali 651/9 - 651/13 - 651/11 - 651/4 - 651/5 - 651/14;
- Ipoteca giudiziale di € 8.000,00 iscritta in data 19.05.2009 al n. 2465 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fabriano in data 30.04.2009, repertorio n. 305 - per sorte debito di € 4.155,28 grava l'immobile indicato con i mappali 651/9 - 651/13 - 651/11;
- Ipoteca giudiziale di € 40.000,00 iscritta in data 27.11.2009 al n. 6166 R.P. a favore della Società "SALCAVI S.p.A.", con sede in Talamello ed a carico di, e della Società "..... di S.n.c." - in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11.08.2009, repertorio n. 1923 - per sorte debito di € 20.348,36 grava gli immobili distinti con i mappali 651/6 - 608 - 651/14 - 651/13 - 651/9;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16.12.2009 al n. 16076 R.P. a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.A. ed a carico di, e grava gli immobili distinti con i mappali 651/9 - 651/13 - 651/11 - 651/4 - 651/5;
- Ipoteca volontaria di € 50.000,00 iscritta in data 02.03.2009 al n. 935 R.P. a favore del Signor ed a carico di - a garanzia del pagamento di debito di pari importo - di cui alla scrittura privata in autentica notaio Andrea Fontecchia in data 19.02.2009, repertorio n. 14050 - grava l'immobile distinto al mappale 651/4;
- Ipoteca volontaria di € 50.000,00 iscritta in data 02.03.2009 al n. 936 R.P. a favore del Signor ed a carico di - a garanzia del pagamento di debito di pari importo - di cui alla scrittura privata in autentica notaio Andrea Fontecchia in data 19.02.2009, repertorio n. 14051 - grava l'immobile distinto al mappale 651/5.

8) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Relativamente alla conformità delle planimetrie catastali con la situazione attuale, solo il sub. 13 è a posto. Le altre tre planimetrie catastali devono essere modificate in quanto non rispondenti.

Per la regolarità urbanistica, invece, si riporta quanto segue (sono riportate anche le autorizzazioni del laboratorio, in quanto alcuni degli appartamenti in questione provengono dal frazionamento del laboratorio stesso).

La prima autorizzazione urbanistica è stata la licenza edilizia n. 2957 del 19.04.1969 per la costruzione di un laboratorio con annessa abitazione ed uffici a nome di (allegato n. 7); successivamente con licenza edilizia n. 11983 del 26.01.1973 è stato ottenuto l'ampiammento del laboratorio e magazzino sempre a nome di (allegato n. 8); dopo la vendita di a S.E.C.U.R.A. Immobiliare quest'ultima ha ottenuto la concessione in sanatoria n. 5693 dell'11.05.1996 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione (allegato n. 9); successivamente la S.E.C.U.R.A. Immobiliare ha ottenuto la concessione edilizia n. 12504 dello 05.06.1998 per ricostruzione muro di sostegno su confine e consolidamento S.S. Muccese 6/C (allegato n. 10); poi concessione in sanatoria n. 671 del 28.01.1999 per ricostruzione e consolidamento muro di contenimento S.S. Muccese 6/C (allegato n. 11); condoni edilizi n. 1538/1-2-3-4-5 del 10.09.1999 riguardanti: utilizzo sottotetto, costruzione locale deposito, centrale termica, bagno, guardiola, variazione destinazione d'uso da laboratorio a ufficio, da ufficio ad abitazione, costruzione legnaia, ripostiglio, ecc. (allegato n. 12) con certificato di abitabilità n. 4366 del 07.12.1999 (allegato n. 13); permesso di costruire n. 51567/fab del 06.05.2005 a nome di di per costruzione di una tettoia in legno sopra l'opificio per ricovero auto (allegato n. 14); D.I.A. prot. n. 37757 del 12.08.2005 per costruzione tettoia in acciaio a nome di di (allegato n. 15); D.I.A. prot. n. 52029 del 15.11.2005 a nome di per suddivisione di laboratorio artigianale e conseguente variazione di destinazione d'uso per formazione di due alloggi al piano terra (allegato n. 16); D.I.A. prot. n. 5089 del 29.01.2008 di variante alla D.I.A. prot. 52029 del 15.11.2005 a nome di ed Emanuel per modifiche alla disposizione interna dei due alloggi al piano terra (allegato n. 17), conforme alla situazione reale attuale, di cui manca solamente la fine lavori.

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA D. LGS. 192/05 E D. LGS. 311/06

Per gli immobili in esame l'attestato di certificazione energetica non è disponibile.

10) DIVISIBILITA' IN LOTTI

Il sottoscritto ~~non ritiene opportuna la vendita separata dei quattro~~ Immobili per evitare eventuali problemi che potrebbero sorgere tra acquirenti potenzialmente differenti dei singoli appartamenti a causa:

1. delle ~~modifiche~~ fatte dagli attuali proprietari del ~~sub. 4 e 5~~ e costituite: dalla creazione di una comunicazione tra i due appartamenti nonché dalla chiusura di parte della terrazza comune all'ultimo piano ad uso esclusivo del prospiciente sub. 4 che di fatto ne impedisce l'uso al sub. 5 che ne è comproprietario;
2. dell'assenza, nelle planimetrie catastali dei sub. 4 e 5, della terrazza comune a livello dell'ingresso che costituisce spazio di manovra e sulla quale si trovano i posti

- auto coperti e chiudibili con tendoni scorrevoli. Ciò significherebbe che i due appartamenti all'ultimo piano non avrebbero diritto alla dotazione condominiale costituita dai posti auto che attualmente invece utilizzano per consuetudine, né sarebbero comproprietari degli spazi interni dal cancello sulla strada al portone d'ingresso dell'immobile;
3. delle interconnessioni impiantistiche tra i quattro appartamenti. In altre parole ciascun appartamento non è dotato di impianto idro-termo-sanitario, impianto elettrico, caldaia e contatori tali da essere autonomi ed indipendenti. Basti pensare che la caldaia dell'appartamento di cui al sub. 4 (ultimo piano a sinistra) si trova nel locale di proprietà dell'appartamento a piano terra (sub. 9); le caldaie degli altri due appartamenti (sub. 5 e sub. 13) si trovano nel ripostiglio esterno dell'appartamento identificato al foglio 158 particella 651 sub. 14 di proprietà di Analoghi problemi ci sono anche per il posizionamento dei contatori elettrici e per i bomboloni del GPL.

11) ELEMENTI DI DEPREZZAMENTO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Prima di procedere alla valutazione del valore degli immobili si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento degli immobili stessi, oltre a quelli già sopra indicati, e cioè:

- spese per la redazione di un progetto architettonico in sanatoria con pagamento della relativa sanzione al Comune di Fabriano;
- spese per variazione catastale delle particelle 651 sub.4, sub. 5 e sub. 9 (per rendere le planimetrie catastali conformi alla realtà);
- spese per la redazione dell'attestato di certificazione energetica;
- una unità immobiliare è gravata da un contratto di locazione registrato e neanche le altre unità immobiliari sono libere in quanto abitate dai proprietari e dal loro padre;
- non essendo stata fatta la fine lavori dell'U.I. di cui al sub. 13 potrebbe essere difficile ottenere il certificato di abitabilità per mancanza di documenti indispensabili per il suo rilascio come ad esempio le certificazioni di conformità degli impianti e le certificazioni di rispondenza alla norme sull'isolamento termico ed acustico;
- altezza dei locali del sub. 13 di poco inferiore a m 2,70;
- la vendita separata dalle altre unità immobiliari presenti in loco (altro appartamento e laboratorio) potrebbe dar luogo a problemi sull'utilizzo e la manutenzione delle parti comuni e degli impianti tecnologici spesso interconnessi tra le diverse proprietà.

12) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Arch. Gentili Luigi, tenuto conto delle caratteristiche e della vetustà degli immobili in esame, del loro stato di conservazione, delle caratteristiche della zona, della viabilità e della commerciabilità, del momento ancora difficile del mercato immobiliare (specialmente nell'area fabrianese) nonché delle spese che dovrà sostenere il futuro acquirente e degli elementi di svalutazione (descritti al punto precedente):

- abitazione di tipo economico A/3 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 9**, consistenza 3,5 vani, piano T;
- abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 13**, consistenza 7 vani, piano T;

- abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub. 4**, consistenza 7,5 vani, piani 1-2;
- abitazione di tipo civile A/2 censita al Catasto Fabbricati al Foglio 158, particella 651, **sub.5**, consistenza 6,5 vani, piano 1.

ritiene di attribuire il valore complessivo di:

euro 359.300,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabriano, 29.03.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.
Arch. Gentili Luigi



ALLEGATI :

- 1 - Ricevuta delle raccomandate inviate al debitore ed ai legali di convocazione per il sopralluogo presso degli immobili
- 2 - Verbale operazioni peritali
- 3 - Visura relativa alla cancellazione catastale del laboratorio per arti e mestieri C/3, censito al Foglio 158, particella 651, sub. 11, consistenza 112 mq, che ha originato il sub. 13 del medesimo foglio catastale
- 4 - Visure catastali storiche degli immobili
- 5 - Planimetrie catastali degli immobili
- 5 bis - Estratto di mappa catastale
- 6 - Estratto di P.R.G.
- da 7 a 17 - Autorizzazioni edilizie
- 18 - Contratto di locazione
- 19 - Documentazione fotografica
- 20 - Ricevuta delle raccomandate di invio di copia della perizia, priva degli allegati, ad ogni creditore intervenuto.

A) La presente perizia viene presentata in 1 originale + 1 copia (entrambe complete degli allegati) + 1 copia depurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato (e quindi senza allegati, molti dei quali sono contenenti i dati del debitore) + 1 floppy disk contenente la perizia.

B) Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, ad ogni creditore intervenuto.

La documentazione elencata ai punti A e B viene presentata nel rispetto delle prescrizioni del Giudice riportate nel verbale di giuramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 