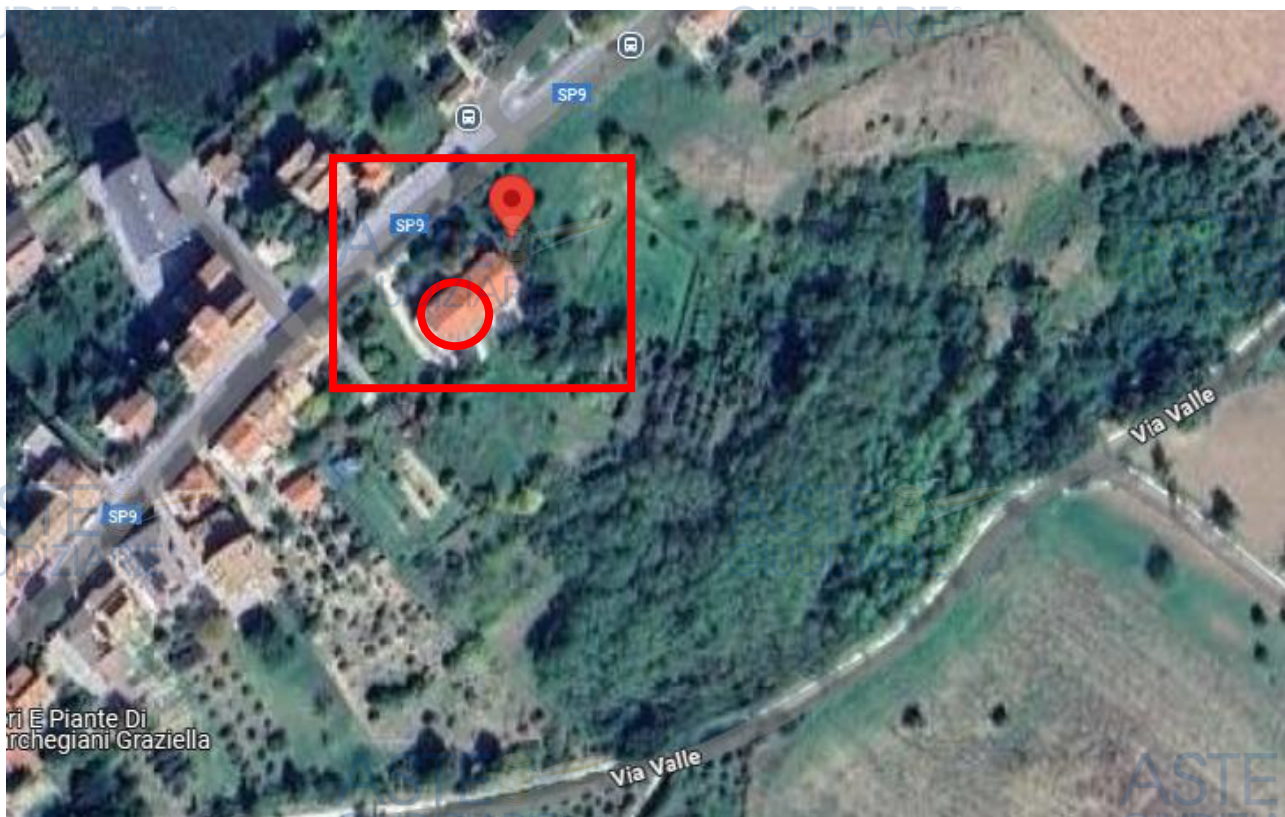


# PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

UBICAZIONE: COMUNE DI CUPRAMONTANA  
IMMOBILI SITI IN VIA BOVIO

FALLIMENTO N.88/2010

## LOTTO 1- ABITAZIONE-ACCESSORI SUB.4 E GARAGE SUB 7



L'immobile distinto come LOTTO1, costituito da appartamento con accessori e garage, è parte di un edificio suddiviso in abitazioni e garages ubicato nel Comune di Cupramontana, in via Boito, 124

### ZONIZZAZIONE DI PRG

Da zonizzazione di PRG, l'edificio è inserito in area in parte individuata come B4 – completamento residenziale, ed in parte come Zona E1 – Aree agricole di rilevante valore paesistico-ambientale.

### TITOLI URBANISTICI

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1214 del 16/05/1990, richiesta da \_\_\_\_\_ per  
"Ricostruzione fabbricato rurale e demolizione accessori"
- Concessione Edilizia n. 1759 del 29/09/1994, richiesta da \_\_\_\_\_ per  
"Completamento fabbricato e cambiamento destinazione d'uso in tre unità immobiliari ad uso civile abitazione"
- Autorizzazione di abitabilità n. 1446 del 13/10/1997, rilasciata a nome di \_\_\_\_\_
- D.I.A. n. 262 del 26/06/2000 richiesta da \_\_\_\_\_  
per lavori di manutenzione straordinaria

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale di Cupramontana, non sono stati richiesti altri titoli sull'immobile

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI ABITAZIONE P1+ACCESSORI PS1**

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così identificato:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**- Foglio **17** Particella **420** Subalterno **4**

Partita: **1001608**

### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**

Foglio **17** Particella **420**

### **Classamento:**

Rendita: **Euro 542,28**-Rendita: **Lire 1.050.000**-Categoria **A/2**), Classe **4**, Consistenza **7 vani**

Foglio **17** Particella **420** Subalterno **4**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI BOVIO n. 124 Scala 1 Interno 1 Piano T-S1

**Dati di superficie:** Totale: **144 m2** Totale escluse aree scoperte b): **139 m2**

### **INTESTATI CATASTALI**

**1.**

Diritto di: Proprieta' per 1/3

**2.**

Diritto di: Proprieta' per 4/18

**3.**

Diritto di: Proprieta' per 4/18

**4.**

Diritto di: Proprieta' per 2/9

**5.**

Diritto di: Abitazione per 2/3

Fa parte dell'immobile un'area esterna identificata al catasto al Foglio 17 particella 420 sub.1 comune al mappale Foglio 17 particella 420 sub.7.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE- APPARTAMENTO**

L'appartamento si trova al piano terra sul lato sud-ovest del fabbricato, accessibile solo dalla corte comune ai sub 4 e sub 7, tramite una piccola rampa di scale.

Internamente l'unità immobile si articola in una zona giorno, suddivisa in cucina e soggiorno/pranzo, un piccolo ingresso, due stanze da letto doppie, un bagno, un ripostiglio ed una stanza di sgombero.

Le finiture dell'abitazione sono state così realizzate:

- nella zona giorno, nell'ingresso, nel corridoio nelle camere e nello sgombero, i pavimenti sono in elementi in monocottura, del formato posati a correre con fuga;
- la cucina ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di m 1,60 con mattonelle in monocottura
- il bagno ha il pavimento in piastrelle di monocottura del formato cm 35\*25 con rivestimento del medesimo formato, fino ad un'altezza di m 2,10; l'arredo è costituito da lavandino, vasca, bidet e vaso con cassetta esterna

- gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane in legno
- le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio, alcune piene ed alcune con vetro
- i soffitti e tutte le pareti, ove non è presente il rivestimento ceramico, sono intonacati e tinteggiati
- l'impianto idrico, termico ed elettrico sono sottotraccia, in tutte le stanze sono presenti i radiatori in ghisa, il riscaldamento è autonomo a metano.

Fanno parte dell'abitazione due terrazzi: uno in corrispondenza della porta di ingresso l'altro sul retro, pavimentati con piastrelle in monocottura; all'ingresso il parapetto è realizzato con pareti in cemento armato e metallo, sul retro con balaustra in metallo. La superficie complessiva dei balconi è di mq 21,30.

Al piano sottostrada primo del fabbricato è ubicato un vano destinato a legnaia, deposito e C.T. oltre ad un bagno, accessibile sia dall'esterno che dal garage adiacente.

I locali accessori hanno il pavimento in cemento, ad eccezione del bagno in cui è in monocottura, le pareti sono intonacate e non tinteggiate, quelle del bagno sono in parte rivestite con gli stessi elementi del pavimento per un'altezza variabile da m 1,50 a m 1,15; nel bagno sono presenti il lavandino, il vaso e la doccia.

La porta di ingresso è in metallo coibentato, le porte interne sono in legno tamburato; i vani al piano sottostrada sono forniti di impianto elettrico e di impianto idraulico, sottotraccia.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE- APPARTAMENTO**

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di mq 110,20, una superficie lorda di mq 130,30 ed un'altezza di interpiano pari a m 2,80; Il volume lordo dell'immobile è pari a mc 364,84 circa.

I locali accessori al piano primo sottostrada hanno una superficie utile complessiva di mq 42,20, la superficie lorda di mq 55,75 ed altezza di m 2,85 per un volume di mc 158,89 circa.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

Non sono presenti segni di infiltrazioni o di degrado, lo stato di manutenzione è buono.

### **CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE E CATASTALE**

Il rilievo comparato con la documentazione comunale e catastale ha consentito di verificare una differenza fra il bene e la documentazione presente negli uffici pubblici consistente nella realizzazione di un bagno al piano primo sottostrada, e di piccole modifiche delle tramezzature al piano terra.

Le difformità potranno essere sanate con una pratica urbanistica e conseguente accatastamento, dietro il pagamento di una sanzione comunale, diritti catastali e comunali, oltre a spese tecniche e oneri di fatturazione, per un importo che si ritiene congruo quantificare in € 5000,00.

I beni non costituiscono condominio e non sono state redatte tabelle millesimali.

## DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

### Superficie Utile

|                      |           |               |
|----------------------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 110,20        |
| Balconi              | mq        | 21,30         |
| Locali accessori PS1 | mq        | 42,20         |
|                      | <b>mq</b> | <b>173,70</b> |

### Superficie utile ragguagliata

|                      |           |                   |               |
|----------------------|-----------|-------------------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 110,20 * 1 = mq   | 110,20        |
| Balconi              | mq        | 21,30 * 0,35 = mq | 7,46          |
| Locali accessori PS1 | mq        | 42,20 * 0,25 = mq | 10,55         |
|                      | <b>mq</b> |                   | <b>128,21</b> |

### Superficie Lorda

|                      |           |               |
|----------------------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 130,30        |
| Balconi              | mq        | 21,00         |
| Locali accessori PS1 | mq        | 55,75         |
|                      | <b>mq</b> | <b>207,05</b> |

### Superficie lorda ragguagliata

|                      |           |                   |               |
|----------------------|-----------|-------------------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 130,30 * 1 = mq   | 130,30        |
| Balconi              | mq        | 21,00 * 0,35 = mq | 7,35          |
| Locali accessori PS1 | mq        | 55,75 * 0,25 = mq | 13,94         |
|                      | <b>mq</b> |                   | <b>151,59</b> |

### Volume

|                      |           |                   |               |
|----------------------|-----------|-------------------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 130,30 * 2,8 = mc | 364,84        |
| Locali accessori PS1 | mq        | 55,75 * 2,85 = mc | 158,89        |
|                      | <b>mc</b> |                   | <b>523,73</b> |

## VALUTAZIONE E STIMA

In considerazione delle superfici, delle altezze, delle cubature e di tutte le parti comuni, dello stato di manutenzione, a seguito di una ricerca di mercato nei siti di settore per beni simili nel comune, il valore a mq è di € 800,00, che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata, determina un valore del bene pari a:

|    |        |   |          |   |              |
|----|--------|---|----------|---|--------------|
| mq | 151,59 | * | 800,00 € | = | 121 272,00 € |
|----|--------|---|----------|---|--------------|

Il valore del bene è di € 121.272, arrotondato a **€ 121.300,00**.

Al valore finale a cui dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione, pari ad € 5000,00 e nella misura della quota di proprietà dell'esecutato.

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI GARAGE PS1**

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così identificato:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420** Subalterno **7**

Partita: **1001608**

### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420**

### **Classamento:**

Rendita: **Euro 122,86**-Rendita: **Lire 237.900**-Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **61 m2**

Foglio **17** Particella **420** Subalterno **7**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI BOVIO n. 124 Scala 1 Interno 1 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **71 m2**

## **INTESTATI CATASTALI**

**1.**

Diritto di: Proprieta' per 1/3

**2.**

Diritto di: Proprieta' per 4/18

**3.**

Diritto di: Proprieta' per 4/18

**4.**

Diritto di: Proprieta' per 2/9

**5.**

Diritto di: Abitazione per 2/3

Fa parte dell'immobile un'area esterna identificata al catasto al Foglio 17 particella 420 sub.1 comune al mappale Foglio 17 particella 420 sub.4.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE- GARAGE**

Trattasi di un garage posto al piede del fabbricato, al piano primo sottostrada, accessibile solo dalla corte comune ai sub 4 e sub 7, tramite un accesso carrabile posto sul lato sud-est del fabbricato.

L'unità immobiliare è costituita da due ambienti, collegato con il locale accessorio del sub.4.

La porta di accesso è in metallo coibentato del tipo basculante con apertura manuale, il pavimento è realizzato in cemento, le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

Gli impianti a servizio del garage sono quello elettrico e quello idrico, compreso l'attacco per la lavatrice.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

La comparazione del rilievo eseguito con la documentazione comunale e catastale ha consentito di verificare la rispondenza del bene alle autorizzazioni e alla documentazione presente nei pubblici uffici.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE- GARAGE**

Il garage ha una superficie utile complessiva di mq 61,50, una superficie lorda di mq 74,00 ed un'altezza di interpiano pari a m 2,85; Il volume lordo dell'immobile è pari a mc 210,90 circa.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

#### **Superficie Utile**

Garage mq **61,50**

#### **Superficie Lorda**

Garage mq **74,00**

#### **Volume**

Garage mq 74,00 \* 2,85 = mc **210,90**

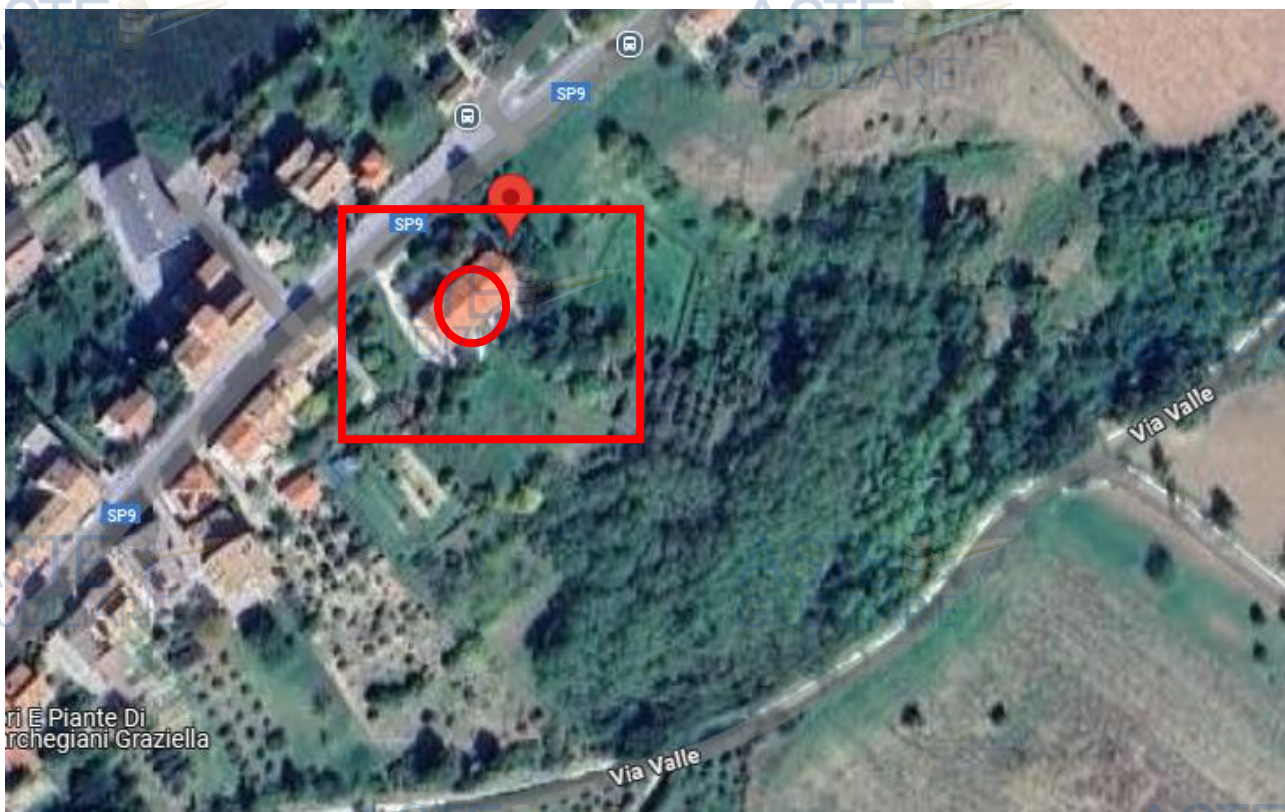
### **VALUTAZIONE E STIMA**

In considerazione delle superfici, delle altezze, delle cubature e di tutte le parti comuni, dello stato di manutenzione, a seguito di una ricerca di mercato nei siti di settore per beni simili nel comune, il valore a mq è di € 400,00, che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata, determina un valore del bene pari a:

|    |    |   |          |   |             |
|----|----|---|----------|---|-------------|
| mq | 74 | * | 400,00 € | = | 29 600,00 € |
|----|----|---|----------|---|-------------|

Il valore del bene è di **€ 29.600,00**

## LOTTO 2- ABITAZIONE- SUB.5 E GARAGE SUB 8



L'immobile distinto come LOTTO 2, costituito da un appartamento e da un garage, è parte di un edificio suddiviso in abitazioni e garages ubicato nel Comune di Cupramontana, in via Boito, 124

### ZONIZZAZIONE DI PRG

Da zonizzazione di PRG, l'edificio è inserito in area in parte individuata come B4 – completamento residenziale, ed in parte come Zona E1 – Aree agricole di rilevante valore paesistico-ambientale.

### TITOLI URBANISTICI

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1214 del 16/05/1990, richiesta da \_\_\_\_\_ per  
"Ricostruzione fabbricato rurale e demolizione accessori"
- Concessione Edilizia n. 1759 del 29/09/1994, richiesta da \_\_\_\_\_ per  
"Completamento fabbricato e cambiamento destinazione d'uso in tre unità immobiliari ad uso civile abitazione"
- Autorizzazione di abitabilità n. 1446 del 13/10/1997, rilasciata a nome di \_\_\_\_\_
- D.I.A. n. 262 del 26/06/2000 richiesta da \_\_\_\_\_ per lavori di manutenzione straordinaria

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale di Cupramontana, non sono stati richiesti altri titoli sull'immobile

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI ABITAZIONE**

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così identificato:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420** Subalterno **3**

Foglio **17** Particella **420** Subalterno **5**

### **Classamento:**

Rendita: **Euro 271,14**-Rendita: **Lire 525.000**-Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI BOVIO n. 124 Scala 1 Interno 1 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **68 m2** Totale escluse aree scoperte b): **57 m2**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420**

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/3

2.

Diritto di: Proprieta' per 4/18

3.

Diritto di: Proprieta' per 4/18

4.

Diritto di: Proprieta' per 2/9

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE- APPARTAMENTO**

L'appartamento si trova al piano terra in posizione centrale rispetto al fabbricato, accessibile solo dalla corte esclusiva, tramite una piccola rampa di scale.

Internamente l'unità immobile si articola in una zona giorno, suddivisa in soggiorno/pranzo con angolo cottura, un piccolo ingresso, una stanza da letto doppia ed un bagno.

Le finiture dell'abitazione sono state così realizzate:

- nell'ingresso, nella camera da letto e nel corridoio, i pavimenti sono in monocottura, del formato posati a correre con fuga; l'angolo cottura ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di m 1,75 con mattonelle, sempre in monocottura, di differente formato.
- il bagno ha il pavimento in piastrelle di monocottura, come pure il rivestimento, per ad un'altezza di m 2,00; dotato di lavandino, vasca, bidet e vaso con cassetta esterna
- gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e con persiane sempre in legno
- le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio, alcune piene ed alcune con vetro
- i soffitti e tutte le pareti, ove non è presente il rivestimento ceramico, sono intonacati e tinteggiati
- l'impianto idrico, termico ed elettrico sono sottotraccia, in tutte le stanze sono presenti i radiatori in ghisa, il riscaldamento è a metano, con caldaia autonoma.

Fanno parte dell'abitazione due terrazzi: uno posto in corrispondenza dell'ingresso ed uno sul retro, pavimentati con piastrelle in monocottura. Il parapetto del terrazzo dell'ingresso è realizzato con paretine in cemento armato e metallo, sul retro è presente una balaustra in metallo; i balconi misurano complessivamente mq 19,10.

Lo stato di manutenzione è buono.

La restituzione grafica del rilievo comparata con la documentazione comunale e catastale ha consentito di verificare la rispondenza fra il bene ed il titoli abilitativi presente negli uffici pubblici.

L'appartamento non è inserito in un condominio e non sono state redatte tabelle millesimali.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'appartamento ha superficie utile complessiva di mq 50,80, la superficie lorda è di mq 59,70, l'altezza di interpiano è di m 2,80; il volume lordo dell'immobile è di mc 167,16 circa.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

Non sono presenti segni di infiltrazioni o di degrado, lo stato di manutenzione è buono.

### **CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE E CATASTALE**

Il rilievo comparato con la documentazione comunale e catastale ha consentito di verificare rispondenza fra il bene e la documentazione presente negli uffici pubblici.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

#### **Superficie Utile**

|            |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| Abitazione | mq        | 50,80        |
| Balconi    | mq        | 19,10        |
|            | <b>mq</b> | <b>69,90</b> |

#### **Superficie utile raguagliata**

|            |           |       |   |      |   |           |              |
|------------|-----------|-------|---|------|---|-----------|--------------|
| Abitazione | mq        | 50,80 | * | 1    | = | mq        | 50,80        |
| Balconi    | mq        | 19,10 | * | 0,35 | = | mq        | 6,69         |
|            | <b>mq</b> |       |   |      |   | <b>mq</b> | <b>57,49</b> |

#### **Superficie Lorda**

|            |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| Abitazione | mq        | 59,70        |
| Balconi    | mq        | 19,10        |
|            | <b>mq</b> | <b>78,80</b> |

#### **Superficie lorda raguagliata**

|            |           |       |   |      |   |           |              |
|------------|-----------|-------|---|------|---|-----------|--------------|
| Abitazione | mq        | 59,70 | * | 1    | = | mq        | 59,70        |
| Balconi    | mq        | 19,10 | * | 0,35 | = | mq        | 6,69         |
|            | <b>mq</b> |       |   |      |   | <b>mq</b> | <b>66,39</b> |

#### **Volume**

|            |    |       |   |     |   |           |               |
|------------|----|-------|---|-----|---|-----------|---------------|
| Abitazione | mq | 59,70 | * | 2,8 | = | <b>mc</b> | <b>167,16</b> |
|------------|----|-------|---|-----|---|-----------|---------------|

### **VALUTAZIONE E STIMA**

In considerazione delle superfici, delle altezze, delle cubature e di tutte le parti comuni, dello stato di manutenzione, a seguito di una ricerca di mercato nei siti di settore per beni simili nel comune, il valore a mq è di € 800,00, che moltiplicato per la superficie lorda raguagliata, determina un valore del bene pari a:

|    |       |   |            |             |
|----|-------|---|------------|-------------|
| mq | 66,39 | * | 800,00 € = | 53 112,00 € |
|----|-------|---|------------|-------------|

Il valore del bene è di € 53.112,00, arrotondato a **€ 53.200,00**.

La quota del presente procedimento è determinata nella misura della quota di proprietà dell'esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI GARAGE PS1**

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così identificato:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**

Foglio **17** Particella **420** Subalterno **8**-Partita: **1001608**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**

Foglio **17** Particella **420**

**Classamento:** Rendita: **Euro 94,67**-Rendita: **Lire 183.300**-Categoria **C/6**), Classe **4**, Consistenza **47 m2**

Foglio **17** Particella **420** Subalterno **8**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI BOVIO n. 124 Scala 1 Interno 1 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: **56 m2**

**INTESTATI CATASTALI**

**1.**

Diritto di: Proprieta' per 1/3

**2.**

Diritto di: Proprieta'

per 4/18

**3.**

-Diritto

di: Proprieta' per 4/18

**4.**

Diritto di:

Proprieta' per 2/9

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il garage si trova al piano primo sottostrada, accessibile solo dalle corti di altra proprietà sub 1 e sub 2.

L'unità immobiliare è costituita da due ambienti, e da una piccola centrale termica.

La porta di ingresso all'unità immobiliare è in metallo coibentato del tipo basculante con apertura manuale, il pavimento è realizzato in cemento, le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

Gli impianti a servizio del garage sono quello elettrico e quello idrico.

Nel complesso il bene è in buono stato di manutenzione.

Dalla verifica della documentazione, comparata con il rilievo architettonico realizzato all'atto del sopralluogo, si è riscontrato che è stato realizzato un piccolo vano destinato a centrale termica, pertanto il bene presenta una lieve difformità sia urbanisticamente che catastale, regolarizzabile con pratica urbanistica e variazione catastale, dietro il pagamento di una sanzione comunale, diritti catastali e comunali, oltre a spese tecniche e oneri di fatturazione, per un importo che si ritiene congruo quantificare in € 5000,00.

I beni non costituiscono condominio e non sono state redatte tabelle millesimali.

## **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE- GARAGE**

Il garage ha superficie utile di mq 49,65, superficie lorda di mq 60,75 ed un'altezza di interpiano pari a m 2,85; Il volume lordo dell'immobile è pari a mc 173,14 circa.

#### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

##### **Superficie Utile**

Garage

**mq 49,65**

##### **Superficie Lorda**

Garage

**mq 60,75**

##### **Volume**

Garage

**mq 60,75 \* 2,85 = mc 173,14**

#### **VALUTAZIONE E STIMA**

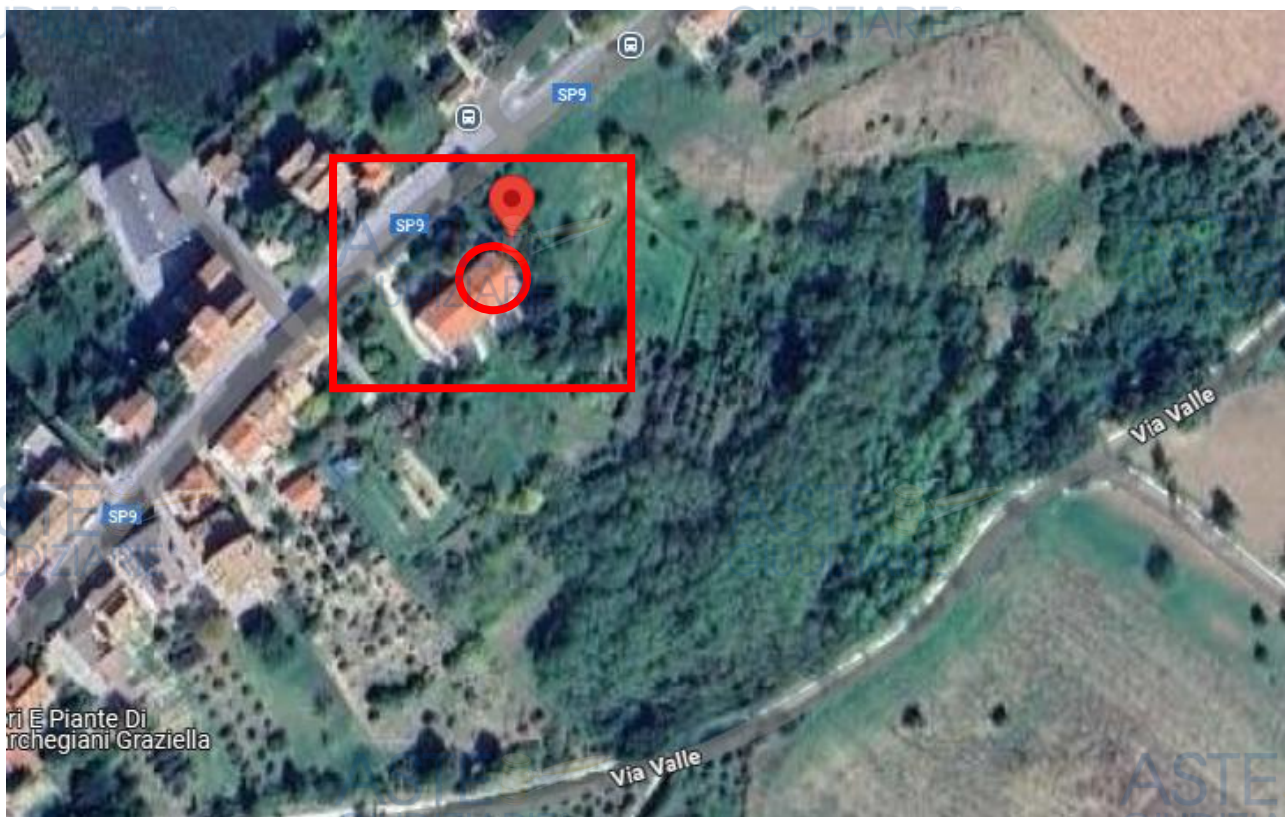
In considerazione delle superfici, delle altezze, delle cubature e di tutte le parti comuni, dello stato di manutenzione, a seguito di una ricerca di mercato nei siti di settore per beni simili nel comune, il valore a mq è di € 400,00, che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata, determina un valore del bene pari a:

|    |       |   |          |   |             |
|----|-------|---|----------|---|-------------|
| mq | 60,75 | * | 400,00 € | = | 24 300,00 € |
|----|-------|---|----------|---|-------------|

Il valore del bene è di **€ 24.300,00**.

Al valore finale a cui dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione, pari ad € 5000,00 e nella misura della quota di proprietà dell'esecutato.

## LOTTO 3- ABITAZIONE-ACCESSORI SUB.6 E GARAGE SUB 9



L'immobile distinto come LOTTO 3, costituito da appartamento con accessori e garage, è parte di un edificio suddiviso in abitazioni e garages ubicato nel Comune di Cupramontana, in via Boito, 124

### ZONIZZAZIONE DI PRG

Da zonizzazione di PRG, l'edificio è inserito in area in parte individuata come B4 – completamento residenziale, ed in parte come Zona E1 – Aree agricole di rilevante valore paesistico-ambientale.

### TITOLI URBANISTICI

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1214 del 16/05/1990, richiesta da \_\_\_\_\_ per "Ricostruzione fabbricato rurale e demolizione accessori"
- Concessione Edilizia n. 1759 del 29/09/1994, richiesta da \_\_\_\_\_ per "Completamento fabbricato e cambiamento destinazione d'uso in tre unità immobiliari ad uso civile abitazione"
- Autorizzazione di abitabilità n. 1446 del 13/10/1997, rilasciata a nome di \_\_\_\_\_
- D.I.A. n. 262 del 26/06/2000 richiesta da \_\_\_\_\_ per lavori di manutenzione straordinaria

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale di Cupramontana, non sono stati richiesti altri titoli sull'immobile

## IDENTIFICATIVI CATASTALI ABITAZIONE P1+ACCESSORI PS1

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così identificato:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420** Subalterno **6**

Partita: **1001608**

### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420**

**Classamento:** Rendita: **Euro 542,28**-Rendita: **Lire 1.050.000**-Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **7 vani**

Foglio **17** Particella **420** Subalterno **6**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI BOVIO n. 124 Scala 1 Interno 1 Piano T-S1

**Dati di superficie:** Totale: **146 m2** Totale escluse aree scoperte b): **140 m2**

### **INTESTATI CATASTALI**

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/3

2.

Diritto di: Proprieta' per 4/18

3.

;

Diritto di: Proprieta' per 4/18

4.

Diritto di: Proprieta' per 2/9

Fa parte dell'immobile un'area esterna identificata al catasto al Foglio 17 particella 420 sub.2 comune al mappale Foglio 17 particella 420 sub.9.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE- APPARTAMENTO

L'appartamento si trova al piano terra sul lato nord-est del fabbricato, accessibile solo dalla corte comune, sub2 , ai sub 6 e sub 9, tramite una breve rampa di scale.

Internamente l'unità immobile si articola in una zona giorno, suddivisa in cucina e soggiorno/pranzo, due stanze da letto doppie, un bagno, un ripostiglio ed una stanza di sgombero.

Le finiture dell'abitazione sono state così realizzate:

- nella zona giorno e nel corridoio, i pavimenti sono in marmo
- nelle camere da letto e nella stanza utilizzata come sgombero, il pavimento è in legno di iroko di piccolo formato posato a correre
- il ripostiglio ha il pavimento in elementi di monocottura
- il bagno ha il pavimento in piastrelle di monocottura del formato cm il rivestimento fino ad un'altezza

di m 2,10, sempre in monocottura l'arredo è costituito da doppio lavandino, vasca, bidet e vaso con cassetta esterna

- la cucina ha le pareti rivestite fino ad un'altezza di m 1,60 con mattonelle in monocottura
  - gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di persiane in legno
  - le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio, alcune piene ed alcune con vetro
  - i soffitti e tutte le pareti, ove non è presente il rivestimento ceramico, sono intonacati e tinteggiati
  - l'impianto idrico, termico ed elettrico sono sottotraccia, in tutte le stanze sono presenti i radiatori in ghisa, il riscaldamento è a metano
- Tutti gli impianti risalgono all'epoca di edificazione.

Costituiscono parte integrante dell'abitazione due terrazzi, di cui uno posto in corrispondenza della porta di ingresso l'altro sul retro dell'abitazione, pavimentati con piastrelle in monocottura; il parapetto in corrispondenza dell'ingresso realizzato e in cemento armato e metallo, sul retro e con una balaustra in metallo, la superficie complessiva dei balconi è di mq 21,30.

Al piano sottostrada primo del fabbricato è ubicato un vano destinato a legnaia, deposito e C.T. oltre ad un bagno, accessibile sia dall'esterno che dal garage adiacente. I locali accessori ed il bagno hanno il pavimento in piastrelle di monocottura.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono in parte rivestite con monocottura formato per un'altezza di m 1,90 mentre quelle della legnaia sono rivestite con piastrelle in monocottura una lunghezza di m 4,30 ed un'altezza di m 1,75; nel bagno sono presenti il lavandino, il vaso, il bidet e la doccia.

La porta di ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato; i vani al piano sottostrada sono forniti di impianto elettrico e di impianto idraulico, sottotraccia.

Il bene al piano terra è in buone condizioni, il seminterrato, invece, presenta consistenti infiltrazioni d'acqua in corrispondenza delle pareti perimetrali per circa due terzi dell'altezza, in corrispondenza delle pareti a ridosso della terra, lo stato di manutenzione del piano sottostrada è pessimo.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE- APPARTAMENTO**

L'appartamento ha una superficie utile di mq 111,20, una superficie lorda di mq 130,30 ed un'altezza di interpiano pari a m 2,80. Il volume lordo dell'immobile è pari a mc 364,84 circa.

I locali di sgombero al piano terra la cantina hanno una superficie utile complessiva di mq 42,20, superficie lorda di mq 55,75 ed altezza di m 2,85 per un volume di mc 158,89 circa.

### **STATO DI MANUTENZIONE**

Sono presenti importanti infiltrazioni al piano sottostrada primo. L'appartamento al piano terra è in buono stato di manutenzione, gli accessori al piano sottostrada primo sono in pessimo stato di manutenzione

### **CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE ALLA DOCUMENTAZIONE COMUNALE E CATASTALE**

La restituzione grafica del rilievo comparata con la documentazione comunale e catastale ha

consentito di verificare che fra il bene e la documentazione presente negli uffici pubblici ci sono delle differenze consistenti nella realizzazione di un bagno al piano primo sottostrada, e di piccole modifiche delle tramezzature al piano terra.

Le difformità potranno essere sanate con una pratica urbanistica e conseguente accatastamento, dietro il pagamento di una sanzione comunale, diritti catastali e comunali, oltre a spese tecniche e oneri di fatturazione, per un importo che si ritiene congruo quantificare in € 5000,00.

I beni non costituiscono condominio e non sono state redatte tabelle millesimali.

## **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

### **Superficie Utile**

|                      |           |               |
|----------------------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 110,20        |
| Balconi              | mq        | 21,30         |
| Locali accessori PS1 | mq        | 42,20         |
|                      | <b>mq</b> | <b>173,70</b> |

### **Superficie utile raggugliata**

|                      |           |          |           |               |
|----------------------|-----------|----------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 110,20 * | 1 = mq    | 110,20        |
| Balconi              | mq        | 21,30 *  | 0,35 = mq | 7,46          |
| Locali accessori PS1 | mq        | 42,20 *  | 0,25 = mq | 10,55         |
|                      | <b>mq</b> |          |           | <b>128,21</b> |

### **Superficie Lorda**

|                      |           |               |
|----------------------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 130,30        |
| Balconi              | mq        | 21,00         |
| Locali accessori PS1 | mq        | 55,75         |
|                      | <b>mq</b> | <b>207,05</b> |

### **Superficie lorda raggugliata**

|                      |           |          |           |               |
|----------------------|-----------|----------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 130,30 * | 1 = mq    | 130,30        |
| Balconi              | mq        | 21,00 *  | 0,35 = mq | 7,35          |
| Locali accessori PS1 | mq        | 55,75 *  | 0,25 = mq | 13,94         |
|                      | <b>mq</b> |          |           | <b>151,59</b> |

### **Volume**

|                      |           |          |           |               |
|----------------------|-----------|----------|-----------|---------------|
| Abitazione           | mq        | 130,30 * | 2,8 = mc  | 364,84        |
| Locali accessori PS1 | mq        | 55,75 *  | 2,85 = mc | 158,89        |
|                      | <b>mc</b> |          |           | <b>523,73</b> |

## **VALUTAZIONE E STIMA**

In considerazione delle superfici, delle altezze, delle cubature e di tutte le parti comuni, dello stato di manutenzione, a seguito di una ricerca di mercato nei siti di settore per beni simili nel comune, il valore a mq è di € 800,00, che moltiplicato per la superficie lorda raggugliata, determina un valore del bene pari a:

|    |        |   |            |              |
|----|--------|---|------------|--------------|
| mq | 151,59 | * | 800,00 € = | 121 272,00 € |
|----|--------|---|------------|--------------|

Il valore del bene è di € 121.272, arrotondato a **€ 121.300,00**.

Si rappresenta che nella corte distinta al sub.2 insiste un piccolo manufatto realizzato con pannelli sandwich e struttura in acciaio, privo di autorizzazione urbanistica.

Li costi per la demolizione sono stati quantificati applicando al volume complessivo il prezzo desunto dal prezziario regionale 2024 per la demolizione di manufatti, voce 02.03.001.001 € 18,48/mc.+ analisi chimiche voce 02.06.001.02 cad 298,32+ trasporto voce 02.01.007 € 5,96/mc

mc della struttura 100,00 \* €18,48 = € 1848,00

analisi chimiche € 298,00

trasporto mc 100 \* 1.30 \*5,96 € 774,80

costo totale per la demolizione € 2920,80

Al valore finale a cui dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione, pari ad € 5000,00 e nella misura della quota di proprietà dell'esecutato ed € 2920,80 per la demolizione dell'abuso.

## **IDENTIFICATIVI CATASTALI GARAGE PS1**

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così identificato:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio **17** Particella **420** Subalterno **9**

Partita: **1001608**

### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**

Foglio **17** Particella **420**

### **Classamento:**

Rendita: Rendita: **Euro 122,86**-Rendita: **Lire 237.900**-Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **61 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA GIOVANNI BOVIO n. 124 Scala 1 Interno 1 Piano S1

**Dati di superficie: Totale: 73**

### **INTESTATI CATASTALI**

**1.**

Diritto di: Proprieta' per 1/3

**2.**

Diritto di: Proprieta' per 4/18

**3.**

Diritto di: Proprieta' per 4/18

**4.**

Diritto di: Proprieta' per 2/9

Fa parte dell'immobile un'area esterna identificata al catasto al Foglio 17 particella 420 sub.2 comune al mappale Foglio 17 particella 420 sub.4.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE- GARAGE**

Il garage si trova al piano primo sottostrada, accessibile solo dalla corte comune ai sub 6 e sub 9, con accesso carrabile posto sul lato sud-est del fabbricato.

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano, collegato direttamente con il locale accessorio dell'abitazione contraddistinta con il subalterno 6.

La porta di accesso principale è in metallo con coibentazione, del tipo basculante con apertura manuale, il pavimento è realizzato in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti del garage sono quello elettrico e quello idrico oltre all'attacco per la lavatrice.

Il bene non presenta segni di infiltrazioni o di degrado, lo stato di manutenzione è buono.

Dal confronto fra i documenti richiesti in comune ed in catasto e la planimetria del rilievo, il bene risulta regolare.

## **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE- GARAGE**

Il garage ha superficie utile di mq 61,50, superficie lorda di mq 74,00 ed un'altezza di interpiano pari a m 2,85; Il volume lordo dell'immobile è pari a mc 210,90 circa.

#### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI**

##### **Superficie Utile**

Garage mq 61,50

##### **Superficie Lorda**

Garage mq 74,00

##### **Volume**

Garage mq 74,00 \* 2,85 = mc 210,90

#### **VALUTAZIONE E STIMA**

In considerazione delle superfici, delle altezze, delle cubature e di tutte le parti comuni, dello stato di manutenzione, a seguito di una ricerca di mercato nei siti di settore per beni simili nel comune, il valore a mq è di € 400,00, che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata, determina un valore del bene pari a:

|    |    |   |          |   |             |
|----|----|---|----------|---|-------------|
| mq | 74 | * | 400,00 € | = | 29 600,00 € |
|----|----|---|----------|---|-------------|

Il valore del bene è di € 29.600,00

## LOTTO 4- APPEZZAMENTO TERRENO FOGLIO 17-PARTICELLE 379-419-421-422-587



L'immobile distinto come LOTTO 4, costituito da appezzamenti di terreno ubicati lungo il versante che si estende tra via Bovio e via Valle, confinanti con gli altri immobili di cui alla presente perizia.

### ZONIZZAZIONE DI PRG

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune, le particelle ricadono in:

- ZONE "ZONE E1" Aree Agricole di interesse paesistico-ambientale

**PRESCRIZIONI URBANISTICHE:**

- art. 33 NTA del PRG
- aree sottoposte a controllo archeologico
- aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale

### IDENTIFICATIVI CATASTALI PARTICELLE LOTTO 4

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, i beni risultano così descritti:

#### 1-PARTICELLA 587

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio 17 Particella **587**

**Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 41,63**-agrario **Euro 45,10**

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4**-Superficie: **13.435 m2**

**INTESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

**1.**

Diritto di: Proprietà per 1/4 (deriva dall'atto 1)

2. I

Diritto di: Proprieta' per 6/24 (deriva dall'atto 2)

3.

Diritto di: Proprieta' per 6/24 (deriva dall'atto 2)

4.

Diritto di: Proprieta' per 3/12 (deriva dall'atto 2)

### **2-PARTICELLA 379**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio 17 Particella 37

#### **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 0,15 Lire 300**-agrario **Euro 0,17 Lire 325**-Particella con qualità: **SEMIN**

**ARBOR** di classe **4**-Superficie: **50 m**

#### **INTESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/4

2.

Proprieta' per 6/24

3.

di: Proprieta' per 6/24

4.

di: Proprieta' per 3/12

### **3-PARTICELLA 419**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio 17 Particella 419

#### **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 16,13 Lire 31.236**-agrario **Euro 17,48 Lire 33.839**-Particella con qualità:

**SEMIN ARBOR** di classe **4**-Superficie: **5.206 m2**

#### **INTESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/4

2.

per 6/24

3.

di: Proprieta' per 6/24

4.

di: Proprieta' per 3/12

### **4-PARTICELLA 421**

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio 17 Particella 421

#### **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 29,59 Lire 57.295**-agrario **Euro 31,70 Lire 61.388**-Particella con qualità:

**SEMIN ARBOR** di classe **3**-Superficie: **8.185 m2**

## TESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

1.

Diritto di: Proprietà per 1/4

2.

per 6/24

3.

di: Proprietà per 6/24

4.

di: Proprietà per 3/12

Proprietà

Diritto

Diritto

### 5-PARTICELLA 422

Comune di CUPRAMONTANA (D211) (AN)-Foglio 17 Particella 422

#### Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,34 Lire 665-agrario Euro 0,37 Lire 713-Particella con qualità: SEMIN

ARBOR di classe 3-Superficie: 95 m2

## TESTAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

1.

Diritto di: Proprietà per 1/4

2. I

per 6/24

3.

di: Proprietà per 6/24

4.

di: Proprietà per 3/12

Proprietà

Diritto

Diritto

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto oggetto della presente relazione è situato presso il comune di Cupramontana, si estende tra via Bovio e via Valle, confinanti, a nord, in parte con gli immobili dei lotti sopradescritti e in parte con via Bovio, su gli altri lati, con immobili di altra proprietà.

L'accesso al fondo avviene da via Bovio, attraversando una corte di proprietà attraverso la strada sterrata di accesso ai garages.

Morfologicamente il terreno presenta una media pendenza con andamento a salire dal sud-est verso nord-ovest, adatto alle coltivazioni.

Alla data del sopralluogo la maggior parte dei terreni non avevano coltivazioni in atto; la superficie risultava occupata da alberi di alto fusto e vegetazione spontanea.

L'attuale particella 587 deriva dal frazionamento della particella ex 418, avvenuto con atto di Frazionamento n. 59770.1/2023 del 24/05/2023, frazionamento che ha dato origine ai mappali 587 e 588, (LOTTO 5).

Quanto sopra è di seguito schematizzato:

|                          |         |     |          |             |        |    |      |                      |
|--------------------------|---------|-----|----------|-------------|--------|----|------|----------------------|
| FOGLIO 17                | MAPPALE | 587 | QUALITA' | SEM.ARB.    | CLASSE | 4  | SUP. | mq. 13.435,00        |
| FOGLIO 17                | MAPPALE | 588 | QUALITA' | Ente Urbano | -----  | -- | SUP. | mq. 112,00           |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> |         |     |          |             |        |    |      | <b>mq. 13.547,00</b> |

Il lotto non è stato oggetto di un rilievo strumentale pertanto l'area è data dalla sommatoria della superficie catastale.

Nulla può dirsi riguardo il sottosuolo in considerazione che non sono stati effettuati sondaggi o analisi dirette, nulla può essere espresso in merito alla presenza di elementi tossici o inquinanti.

#### **CONSISTENZA DEL LOTTO- SUPERFICI PARTICELLE**

La superficie del lotto, determinata dalla somma delle aree delle particelle, è utilizzata per la stima del lotto.

Le particelle che costituiscono il LOTTO 4 sono:

|     |                     |   |    |          |
|-----|---------------------|---|----|----------|
| 587 | Seminativo Arborato | 4 | mq | 13435,00 |
| 379 | Seminativo Arborato | 4 | mq | 50,00    |
| 419 | Seminativo Arborato | 4 | mq | 5206,00  |
| 421 | Seminativo Arborato | 3 | mq | 8185,00  |
| 422 | Seminativo Arborato | 3 | mq | 95,00    |

**SUPERFICIE COMPLESSIVA**

**mq 26971,00**

#### **VALUTAZIONE E STIMA**

La stima viene redatta attribuito alla superficie il valore unitario, desunto dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Ancona- Regione Agraria 3, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio provinciale di Ancona.

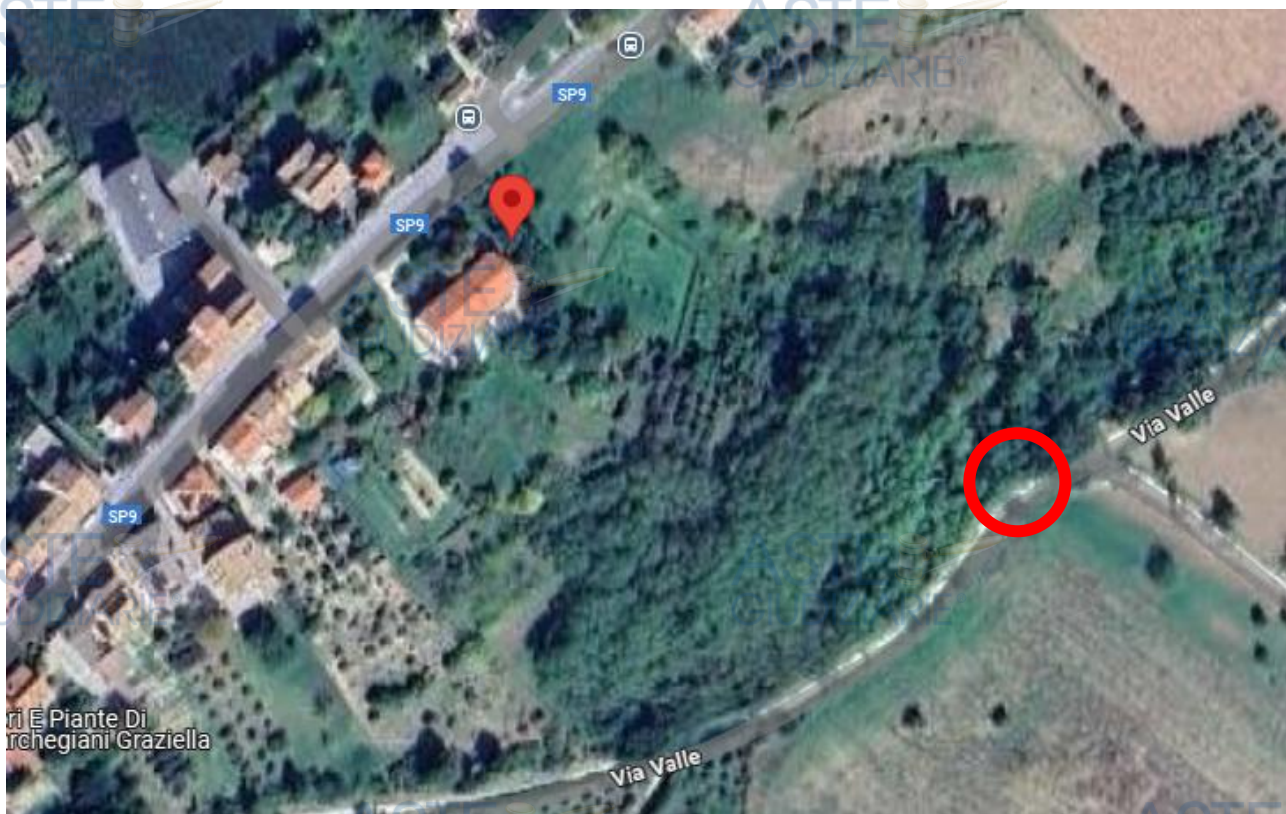
La valutazione è fatta per l'area nello stato in cui si trova senza ulteriori indagini.

Il valore unitario è stato moltiplicato per i metri quadri delle particelle riportati nei certificati catastali.

|    |       |   |          |             |
|----|-------|---|----------|-------------|
| mq | 26971 | * | 1,82 € = | 49 000,91 € |
|----|-------|---|----------|-------------|

Il valore del lotto è di **€ 49.000,00**

## LOTTO 5- APPEZZAMENTO TERRENO FOGLIO 17-PARTICELLA 588



L'immobile distinto come LOTTO 4, costituito da appezzamenti di terreno ubicati lungo il versante che si estende tra via Bovio e via Valle, confinanti con gli altri immobili di cui alla presente perizia.

### ZONIZZAZIONE DI PRG

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune, le particelle ricadono in:

- ZONE "ZONE E1" Aree Agricole di interesse paesistico-ambientale

**PRESCRIZIONI URBANISTICHE:**

- art. 33 NTA del PRG
- aree sottoposte a controllo archeologico
- aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale

### IDENTIFICATIVI CATASTALI PARTICELLE LOTTO 4

Dalla visura catastale estratta dall'Agenzia delle entrate, il bene risulta così descritto:

Comune di **CUPRAMONTANA (D211) (AN)**-Foglio 17 Particella 588

#### **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 179,07**-Categoria **E/9**

Foglio 17 Particella 588

**Indirizzo:** VIA VALLE n. SNC Piano S1-T

#### **INTESTATI CATASTALI**

1. I

Diritto di: Proprietà per l'area 1/4

2.

per l'area 6/24

3.

Diritto di: Proprieta' per l'area 6/24

4.

Diritto di: Proprieta' per l'area 3/12

5.

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 ris 1 -

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il lotto oggetto della presente relazione è situato presso il comune di Cupramontana, trattasi di piccolo terreno posto a ridosso di via Valle.

L'attuale particella 588 deriva dal frazionamento della particella ex 418, avvenuto con atto di Frazionamento n. 59770.1/2023 del 24/05/2023, frazionamento che ha dato origine ai mappali 587 e 588, (LOTTO 5).

Quanto sopra è di seguito schematizzato:

|                          |         |     |          |             |        |    |      |                      |
|--------------------------|---------|-----|----------|-------------|--------|----|------|----------------------|
| FOGLIO 17                | MAPPALE | 587 | QUALITA' | SEM.ARB.    | CLASSE | 4  | SUP. | mq. 13.435,00        |
| FOGLIO 17                | MAPPALE | 588 | QUALITA' | Ente Urbano | -----  | -- | SUP. | mq. 112,00           |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> |         |     |          |             |        |    |      | <b>mq. 13.547,00</b> |

Il lotto non è stato oggetto di un rilievo strumentale pertanto l'area è data dalla sommatoria della superficie catastale.

Nulla può dirsi riguardo il sottosuolo in considerazione che non sono stati effettuati sondaggi o analisi dirette, nulla può essere espresso in merito alla presenza di elementi tossici o inquinanti.

### **CONSISTENZA DEL LOTTO**

La superficie della particella deriva dal tipo di frazionamento sopracitato, pari a mq 112,00

### **VALUTAZIONE E STIMA**

Per la valutazione del bene si fa riferimento al valore attribuito dalla Vivaservizi pari a € 11,25 a mq.

Il valore unitario è stato moltiplicato per i metri quadri delle particelle riportati nei certificati catastali.

|    |     |   |           |            |
|----|-----|---|-----------|------------|
| mq | 112 | * | 11,25 € = | 1 260,00 € |
|----|-----|---|-----------|------------|

Il valore del lotto è di € 1260,00.

## CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra esposto, sulla scorta della documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, dalla verifica degli atti di compravendita intervenuti di recente, dalla verifica urbanistica, dai sopralluoghi presso gli immobili, il valore complessivo del comparto, quale sommatoria dei singoli beni è pari a:

|                |               |              |                     |
|----------------|---------------|--------------|---------------------|
| <b>LOTTO 1</b> | ABITAZIONE    | 121 300,00 € |                     |
|                | GARAGE        | 29 600,00 €  |                     |
|                |               |              | 150 900,00 €        |
| <b>LOTTO 2</b> | ABITAZIONE    | 53 200,00 €  |                     |
|                | GARAGE        | 24 300,00 €  |                     |
|                |               |              | 77 500,00 €         |
| <b>LOTTO 3</b> | ABITAZIONE    | 121 300,00 € |                     |
|                | GARAGE        | 29 600,00 €  |                     |
|                |               |              | 150 900,00 €        |
| <b>LOTTO 4</b> |               | 49 000,00 €  | 49 000,00 €         |
| <b>LOTTO 5</b> |               | 1 260,00 €   | 1 260,00 €          |
|                | <b>TOTALE</b> |              | <b>429 560,00 €</b> |

Al valore totale dovranno essere detratti gli importi per la regolarizzazione dei beni, proporzionalmente alla quota di proprietà del debitore.

Osimo, 17/05/2025

geometra Simona Domizioli