

TRIBUNALE DI MACERATA

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

N.R.G. 329/2013, Es. Imm.re

La sottoscritta Geom. Emanuela Ciccioli nata a Montegranaro (FM)
il 12/10/1987, residente a Via Del Pincio 81, Civitanova Marche, ed iscritta
al Collegio dei Geometri di Macerata al N.1351, redige la presente
consulenza tecnica di stima dei beni immobili di proprietà del Sig.

su incarico del Tribunale di Macerata, Giudice esecutivo Dott.

Jonata Tellarini.

Premesso che la sottoscritta:

- *In data 02/07/2019 ha ricevuto l'incarico di redigere una consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *In data 24/09/2019, si è recata presso il Comune di San Severino Marche, per effettuare l'accesso agli atti al fine di verificare le documentazioni inerenti alle unità immobiliari oggetto di stima;*
- *In data 26/09/2019, si è recata nel Comune di San Severino Marche, dove sono presenti gli immobili oggetto di stima per effettuare un sopralluogo con rilievo tecnico fotografico.*
- *in data 04/10/2019, ha effettuato visure storiche e visure ipocatastali, al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*

- Ha effettuato una indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;
- In data 23/10/2019 ho accesso agli atti di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia del :

Analizzati i quesiti posti dal G. Es. Dott. Jonata Tellarini:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)
2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);
4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);
7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.
14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.
16. che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità

Si presenta una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale, ricavato da un oggettività del valore di mercato.

IDENTIFICAZIONE PARTI COINVOLTE

UBICAZIONE E CONFINI DELL'IMMOBILE: L'unità immobiliare oggetto di valutazione è porzione di un fabbricato sita nel Comune di San Severino Marche in via Adamo Borghini n. 6, confina a nord con Via Adamo Borghini, a sud ed ovest con altra proprietà e ad est con Via E. Divini. Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale.

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata è

possibile affermare che i beni immobili di proprietà del :

sono censiti al Catasto Urbano del comune di San Severino Marche, come di seguito riportato:

- Foglio 12, Particella 136, sub 1, Categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie catastale 303mq, totale aree scoperte: 287 mq, – Rendita catastale € 710,13,
- Foglio 12, Particella 136, sub 4, Categoria C/6, classe 6 consistenza 95 mq, – Rendita catastale € 142,28,

NB: Dall'elaborato planimetrico e dalle relative visure catastali emerge che il sub 554 (corte) risulta essere bene comune non censibile al sub 4 e dunque non possiede un'autonoma capacità reddituale.

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona caratterizzata da un tessuto architettonico consolidato, seppur di non remota costruzione, e risulta avere le seguenti caratteristiche:

- Vicinanza al centro città;
- dotazione di un buon collegamento viario con le altre zone della città e i paese limitrofi;

- vicinanza a servizi;
- vari spazi verdi;
- attrezzature sportive e per lo svago.



Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 0,90

Qui di seguito viene riportata la visuale dall'alto della zona di ubicazione degli edifici di cui trattasi.



DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione a me pervenuta è emerso che le unità immobiliari sono individuate urbanisticamente nel vigente P.R.G. del comune di San Severino Marche in zona “B” sottozona “B0” secondo il DM 1444/68. e Sub-sistema **R3**:

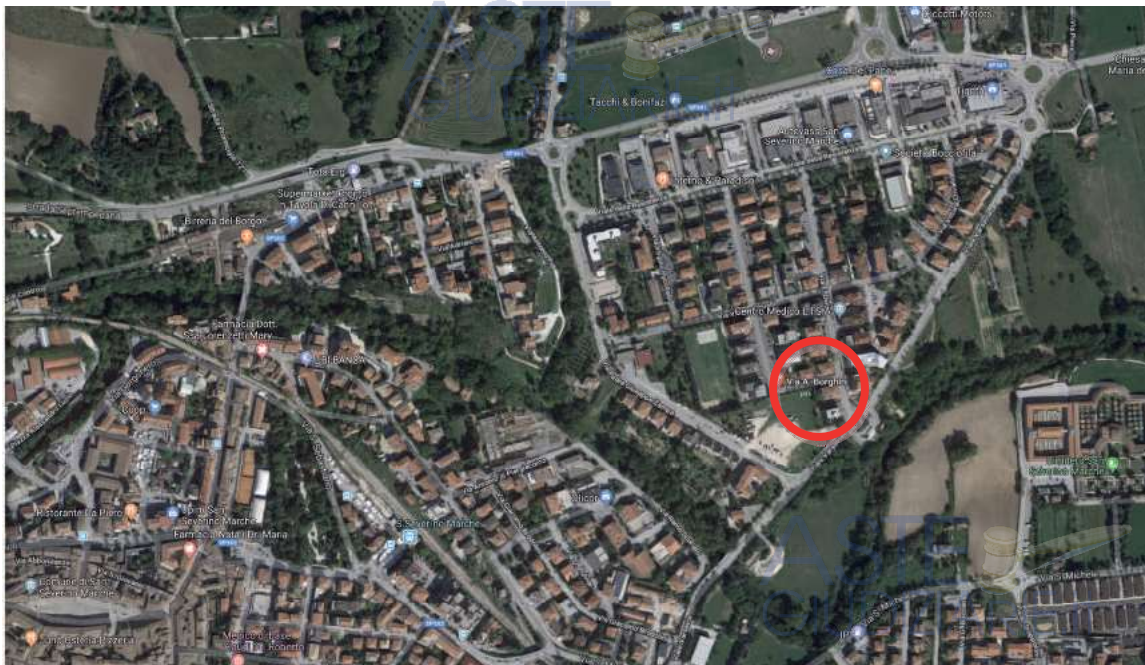


Figura 1 – inquadramento territoriale LOTTO N.1



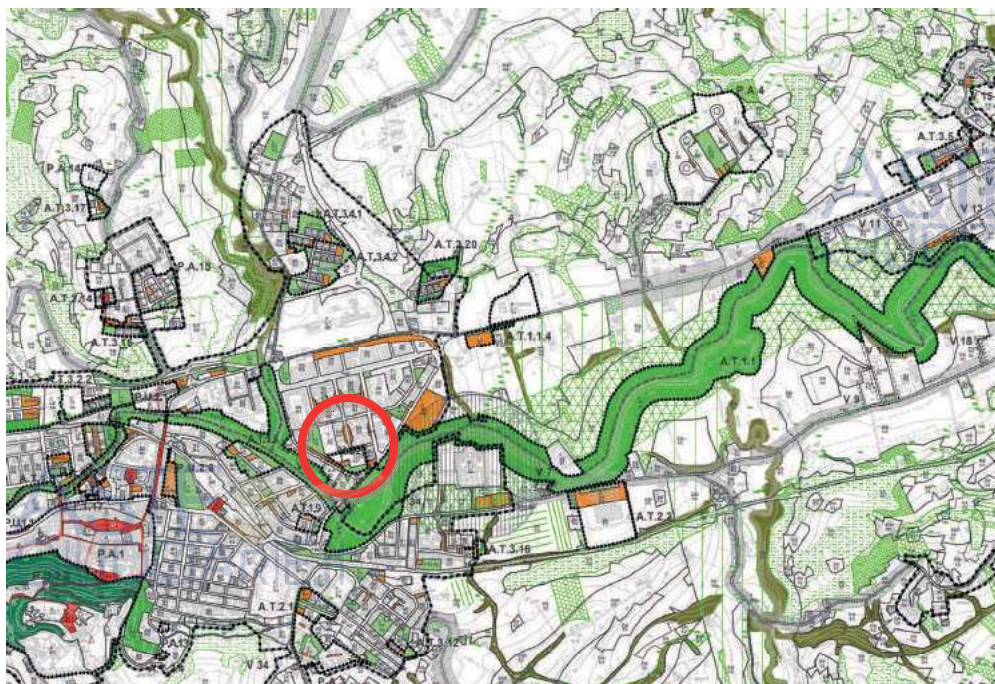


Figura 2 – Estratto P.R.G., LOTTO N.1

Dalle N.T.A del Comune di San Severino Marche, all' art 25.1.3 si evince che:

Art. 21 Indici e Parametri “Zone B”:

per quanto non eventualmente specificato nelle tavole del PRG e nel vigente REC, si stabilisce: • distanza minima dai confini: ml 5 • distanza minima tra pareti finestrate e di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml10 • distanza minima dalle strade, e tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (in applicazione del D.M. 1444/68): - ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7 - ml 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7e ml 15 - ml 10 per lato per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15

Art. 29 Zone di completamento B “Sottozona – B0”

If -Indice di Densità Fondiaria: corrispondente alla quantità di volumetria
64 Comune di San Severino Marche - Variante generale al P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione esistente.

(per volumetria esistente deve intendersi quella legittimamente autorizzata).

H - Altezza Massima: corrispondente all'entità delle altezze relative alle volumetrie esistenti, fatti salvi i casi in cui detto parametro venga diversamente definito dal PRG per

le previsioni incluse all'interno delle Aree di Trasformazione
D - Distanze : vedi art. 21 delle presenti Norme

“Art. 25.1.3 La città ad impianto unitario (R3)

1. Il sub sistema coincide con quelle parti di città aggiunte interamente per interventi e progetti unitari sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata dotati di riconoscibilità. In alcuni di essi è riscontrabile una precisa

grammatica che detta le regole per i rapporti tra l'edificato, lo spazio aperto privato e la strada, dando luogo a parti di città uniformi e tipologicamente omogenee, anche se il tessuto è stato successivamente alterato a volte in maniera molto sensibile.

2. Appartengono al sub-sistema, l'edificato di Rione di Contro, Rione Settempeda, Rione Uvaiolo, Rione Scaloni e gran parte delle nuove Aree di Trasformazione di tipo residenziale.

3. Gli interventi in queste parti di città dovranno favorire il recupero e la conservazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti, mantenendone il principio d'omogeneità tipologica e l'articolazione volumetrica.

4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 90% della SUL.

Sono altresì consentite:

- "Attività terziarie" (T)*
- "Servizi e attrezzature" (S)"*

DESCRIZIONE DELL' EDIFICIO

L'immobile, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato alla fine degli anni '70 e costruito su un terreno pianeggiante con un ingombro a terra di circa 13,60 m x 20,80 m; confina a nord con Via Adamo Borghini, a sud ed ovest con altra proprietà e ad est con Via E. Divini. Il complesso è composto complessivamente da un piano primo sotto strada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo. E' presente inoltre un ascensore ad uso esclusivo della proprietà dell'unità immobiliare, sub 1. L'edificio, realizzato con una struttura a telaio in cemento armato, ha tamponature in mattoni e presenta esternamente pittura con effetto bucciato raso sulle tonalità del grigio. L' edificio, inoltre è dotato, in copertura, di impianto fotovoltaico di potenza kWp 8,00.

Per quanto sopra esposto, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, che manifesta in alcune parti e finiture la

vetustà degli anni, viene assegnato allo stesso un coefficiente pari a 0,80.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, occupante circa la età dell' edificio, è composta da 4 piani: un piano sotto strada, con h. interna di 2,50 m e una SUL di 121,23 mq, un piano terra adibito a residenza, leggermente rialzato dal livello del suolo, con un' altezza interna di 2,84 m e una SUL di 119,16 mq e un balcone di circa 1,82 mq, un piano primo ad uso civile abitazione, con un' altezza interna di 2,84 m, una SUL di 117,64 mq e due balconi per una superficie complessiva di 32,74 mq e un piano secondo con un' altezza variabile, con una minima di 2,84 m e una massima interna di 4,00 m, con una SUL di 85,89 mq e una terrazza di 64,42 mq. Internamente il collegamento è garantito da una corpo scale posizionato sul lato Est dell'unità immobiliare, inoltre, è presente un ascensore, posizionato sul lato sud dell' unità ad uso esclusivo della proprietà, che connette i quattro piani. Il piano sottostrada è destinato a garage e rimessa degli attrezzi, risulta accessibile da una rampa esterna. All' ingresso è installata una serranda avvolgibile automatizzata. Alle pareti, sono visibili segni di umidità e l'intero ambiente necessiterebbe di opere di manutenzione.

Il piano terra è costituito da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, al piano primo sono presenti tre camere connesse da un disimpegno, un bagno e due ripostigli, uno ad uso

esclusivo di una camera. Al piano secondo è presente un soggiorno cucina e un bagno.

Internamente, i piani ad uso residenziale, presentano le seguenti caratteristiche costruttive: partizioni interne in laterizio, con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato, pavimenti in parte in cotto, in parte in graniglia di marmo. Nei bagni sono presenti pavimenti e rivestimenti in monocottura.

Il portoncino d'ingresso è in legno come le porte interne e gli infissi esterni.

Sono stati installati doppi infissi in alluminio anodizzato color bianco con vetri trasparenti in corrispondenza del pianerottolo esterno di accesso all'appartamento per il periodo invernale per ridurre la dispersione termica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con produzione di acqua calda ed elementi radianti in ghisa: nello specifico esistono due caldaie, una servente il piano terra e il piano sotto strada, la seconda a servizio del piano primo e del piano secondo.

Si considerano quindi il sub 1 e il sub 4 come un unico lotto indivisibile, poiché, di fatto, collegati da un punto di vista impiantistico.

Allo stato attuale, nell'immobile si riscontrano lievi difformità interne, facilmente sanabili con il pagamento di oneri e con il costo di una progettazione oltre iva e cap; inoltre si renderà necessario un nuovo accatastamento per una spesa complessiva di circa € 3000,00.

Nel corso degli anni sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria esterna e interna, ma, allo stato attuale, l'unità immobiliare necessita di ulteriori interventi sia dal punto di vista impiantistico che da quello manutentivo, pertanto, **il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'unità immobiliare, in base a quanto sopra descritto è pari a 0.70.**

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari, oggetto di perizia, si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame.

Nel 1° semestre 2019 resta sospesa la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio nel comune di San Severino Marche, nel quale il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016. Il valore preso a riferimento riguarda, quindi, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per l'immobile si è tenuto conto del suo stato, desumendo che il prezzo medio di mercato è per la destinazione residenziale è di circa € 1.400,00 al metro quadro.

Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,50.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0.9
COEFFICIENTE DEI FABBRICATI	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE INERENTE LA TIPOLOGIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell' immobile oggetto di stima è pari a circa mq 112,08.** Qui di seguito viene riportata la tabella di calcolo della superficie.

UNITA' IMMOBILIARE - FOGLIO 136 - PARTICELLA 312			
<i>Unita'</i>	<i>mq</i>	<i>Coefficiente correttivo</i>	<i>Sup. (mq)</i>

11

Via Del Pincio 81 Civitanova Marche (MC) - Cap 62012
Cell. 331/9738309 E-MAIL emanuela.ciccioli@geopec.it
C.F. CCCMNL87R52F522U - P. IVA: 01805790431

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (h: 2,50 m)	121,23	0,5	60,62
PIANO TERRA (h: 2,84 m)	119,16	1	119,16
TERRAZZA PIANO TERRA	1,82	0,5	0,91
PIANO PRIMO (h: 2,84 m)	117,64	1	117,64
TERRAZZA PIANO PRIMO	32,74	0,5	16,37
PIANO SECONDO (h media= 3,42 m)	85,89	1	85,89
TERRAZZA PIANO SECONDO	64,42	0,5	32,21
Superficie commerciale totale			432,80

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

CALCOLO DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI

STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio per i locali commerciali le cifra di € 1.400,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto al mq per l'unità in oggetto di stima è di circa € 700,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che il le unità immobiliari oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato, corrispondente alla somma dei valori sopra esposti ricavati

moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale

di ognuno:

- **Foglio 136 – Particella 312, sub 1,4:**

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA: €/MQ 700,00 X 432,80 mq=

circa € 303.000,00 – € 3.000 = € 300.000,00

N.B.: Quanto sopra esposto va a rispondere ai QUESITI N. 1-2-5-12;

RISPOSTA QUESITO N.3

Data la natura degli immobili in esame, edificati all'interno di una, è possibile affermare che non vi sono difformità/anomalie di tipo catastale.

Inoltre, l'immobile non è stato oggetto di frazionamenti.

RISPOSTA QUESITO N.4

Da un accertamento mediante visura storica si sono verificate le intestazioni dei beni immobili oggetto di stima, che risultano ad oggi conformi ai passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

RISPOSTA QUESITO N.5

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i

beni immobili di proprietà del Sig. _____ 1a le seguenti iscrizioni

pregiudizievoli:

**1. TRASCRIZIONE del 15/09/1995 - Registro Particolare 7559 Registro Generale 9705
Pubblico ufficiale SCIAPICHETTI BENEDETTO Repertorio 38326 del 26/08/1995
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Nota disponibile in formato immagine**

2. TRASCRIZIONE del 29/01/1999 - Registro Particolare 931 Registro Generale 1219
Pubblico ufficiale SCIAPICHETTI BENEDETTO Repertorio 54656 del 11/01/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 29/01/1999 - Registro Particolare 204 Registro Generale 1223
Pubblico ufficiale SCIAPICHETTI BENEDETTO Repertorio 54886 del 27/01/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 433 del 17/03/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/02/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 3180 Registro Generale 12138
Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 81989/27783 del 29/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1269 del 07/07/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 16/03/2007 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 4602
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49/2007 del 15/03/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2578 del 14/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 316 Registro Generale 1431
Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 86209/30281 del 24/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 06/08/2010 - Registro Particolare 2701 Registro Generale 12104
Pubblico ufficiale SALVI MARIA AMELIA Repertorio 7626/4456 del 05/08/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 17/07/2012 - Registro Particolare 1266 Registro
Generale 9372

Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 40353/13332 del
13/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2878 del 28/12/2012 (RETTIFICA)

9. ISCRIZIONE del 09/10/2012 - Registro Particolare 1755 Registro
Generale 12766

Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 40581/13488 del
05/10/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 23/10/2012 - Registro Particolare 1839 Registro
Generale 13510

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 439/2011 del 17/08/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 20/12/2013 - Registro Particolare 11367 Registro
Generale 15996

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1010/2013 del
02/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

RISPOSTA QUESITO N.6

La documentazione reperita presso gli uffici competenti è la seguente:

- prot. gen. 1976/11974 arrivata il 06/11/1976, domanda ed: 1976/296

Concessione 11974 del 02/05/1977 – lavori di costruzione di un fabbricato

ad uso civile abitazione in zona classificata “residenziale”;

- abitabilità atto n. 1978/6519 del 04/09/1978
- prot. gen. 1986/22410 arrivata il 03/12/1986, domanda ed: 1986/804

Concessione 22410 del 10/01/1987 – lavori: posa in opera di doppio infisso per il periodo invernale fabbricato ad uso civile abitazione in zona classificata “residenziale”;

- concessione 6194 del 11/04/1987 – lavori: ristrutturazione interna con chiusura di due terrazzi nel fabbricato in zona classificata

“residenziale”

- prot. gen. 1988/4526 arrivata il 04/03/1988, domanda ed: 1988/341

Concessione 4526 del 18/04/1989 – lavori: ristrutturazione interna appartamento piano rialzato fabbricato ad uso civile abitazione in zona classificata “residenziale”;

- prot. gen. 1997/22245 arrivata il 10/11/1997, domanda ed: 1997/332

atto 22245 del 11/11/1997 lavori: installazione ascensore esterno fabbricato ad uso civile abitazione in zona classificata “residenziale”;

- prot. gen. 2013/14000 arrivata il 09/07/2013, domanda ed: 2013/373

lavori: comunicazione per sostituzione canali di gronda fabbricato ad uso civile abitazione in zona classificata “residenziale”

- prot. gen. 2014/503 arrivata il 09/01/2014, domanda ed: 2014/6

SCIA del 09/01/2014 – lavori: comunicazione SCIA per installazione impianto fotovoltaico della potenza di kWp 8,00 sopra copertura fabbricato ad uso civile abitazione in zona classificata “residenziale”;

- prot. gen. 14000/373 comunicazione di interventi di manutenzione

straordinaria: "sostituzione dei canali di gronda e dei discendenti"

Allo stato attuale, nell' immobile si riscontrano lievi difformità interne, facilmente sanabili con il pagamento di oneri e con il costo di una progettazione oltre iva e cap; inoltre si renderà necessario un nuovo accatastamento per una spesa complessiva di circa € 3.000,00.

RISPOSTA QUESITO N.7

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere occupata dal

e dal suo nucleo familiare, come descritto in allegato.

RISPOSTA QUESITO N.8

Il debitore, dai dati reperiti dalla sottoscritta, gode del diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni eseguiti, pertanto allo stesso spetta la piena proprietà.

RISPOSTA QUESITO N.9

Il bene è stato acquistato dal debitore antecedentemente al matrimonio, inoltre come dichiarato e controscritto dai coniugi, gli stessi hanno scelto il regime di separazione legale dei beni, come visibile in allegato.

RISPOSTA QUESITO N.10-11

Sui beni immobili oggetto di stima non sono presenti vincoli o oneri che gravano sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, né spese di natura condominiale.

RISPOSTA QUESITO N.13

I beni pignorati oggetto di stima, in relazione alla loro natura e conformazione all'interno del complesso immobiliare, risultano essere beni divisibili esclusivamente con il pagamento di oneri, con una rimodulazione e una progettazione degli spazi abitativi e degli impianti, pertanto gli stessi attualmente sono giudicati non divisibili.

RISPOSTA QUESITO N.14

Si allega la certificazione energetica dell'immobile peritato, emessa il giorno 07/04/2019 e con validità decennale. Il livello di prestazione energetica risulta essere classe "D".

ALLEGATI:

- A. DOCUMENTI CATASTALI**
 - 1. Certificati di visura;
 - 2. Estratto di mappa;
 - 3. Elaborati catastali;
- B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**
 - 1. Ispezione Ipotecaria;
 - 2. Visure storiche
- C. FASCICOLO FOTOGRAFICO**
- D. CERTIFICATO DI MATRIMONIO**
- E. CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE**
- F. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- G. ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI SAN SEVERINO MARCHE**

Civitanova Marche li 07/11/2019

Distinti saluti

Geom. Ciccioli Emanuela