

**TRIBUNALE
DI
MACERATA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 117/2021

promossa da: PURPLE SPV S.R.L. quale mandataria Cerved Credit Management spa

nei confronti di: OMISSIS

CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO



C.T.U. geom. ELISABETTA SFORZA
Via 1° Maggio, 12 - Piediripa
62100 MACERATA
tel 338 6530389
mail tecno.se@tiscali.it
pec elisabetta.sforza@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI MACERATA

Ill.mo Sig. GIUDICE Dott. ENRICO PANNAGGI



Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 117/2021

promossa da: PURPLE SPV S.R.L. quale mandataria della Cerved Credit Management spa

nei confronti di: OMISSIS



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta geometra Elisabetta SFORZA, nata a Macerata il 10 luglio 1964, ed ivi residente in Via G. Ungaretti n.c. 66;

- iscritta al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata, dal 1987, con il n. 695;
- iscritta al n. 95 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata;
- iscritta al n. 49 dell'Albo dei Periti del Tribunale di Macerata;
- in possesso dell'attestato di formazione specifica per Responsabile del Rischio Amianto (R.R.A.) conferito dalla Regione Marche nel 2003;
- in possesso dell'attestato di perfezionamento e specializzazione in Mediatore Conciliatore Professionista (D.M. 18 ottobre 2010 n° 180);
- in possesso dell'attestato di partecipazione al Corso in Valutazione Immobiliare Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti;
- iscritta all'Associazione Nazionale Geometri Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori "Geo-Cam";



geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



nominata Consulente Tecnico d'Ufficio in data 07/09/2022, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti:

“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 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, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa”;*

con termine per il deposito dell'elaborato peritale entro il 15/02/2023. A seguito di richiesta di proroga, concessa dal Giudice del Tribunale di Macerata, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è il 21/03/2023.



Successivamente ho comunicato alle parti la data di inizio delle Operazioni Peritali, al debitore con raccomandata A.R. n. 15361694127-4 del 27/10/2022, ed ai legali del creditore procedente e intervenuti a mezzo pec; inizio fissato in loco per il giorno 07/11/2022 alle ore 10,00; la raccomandata è tornata indietro con la dicitura “destinatario irreperibile”.

La sottoscritta pertanto ha effettuato una verifica dell’indirizzo di residenza del debitore ed ha verificato che il numero civico indicato negli atti era errato.

Ha pertanto comunicato alle parti la data di inizio delle Operazioni Peritali, al debitore con raccomandata A.R. n. 15361694082-1 del 21/11/2022, ed ai legali dei creditori procedente e intervenuti a mezzo pec; inizio fissato il loco per il giorno 30/11/2022 alle ore 9,30.

OPERAZIONI PERITALI

Il 17 ottobre 2022 sono state effettuate visure presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali per accertare l’esattezza dell’iscrizione catastale e per reperire l’estratto di mappa catastale, la planimetria catastale dell’immobile e l’elaborato planimetrico (allegati nn. 1-2-3-4).

Il 29 novembre 2022 e il 17 gennaio e 21 marzo 2023 dall’Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 17/10/22 Prot. n. 67816, ho ricevuto dati riguardanti la regolarità urbanistica dell’immobile (allegati nn. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17).

Il 30 novembre 2022 è stato effettuato il sopralluogo sull’immobile sito in Civitanova Marche, provincia di Macerata, Via Ugo Bassi, 18, per raccogliere elementi e parametri utili per la relativa descrizione e valutazione; si è altresì proceduto alla realizzazione di documentazione fotografica (allegato n. 19).



L'8 marzo 2023 sono state effettuate visure presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare per accertare le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio gravanti sull'immobile (allegato n. 7).

Il 21 marzo 2023 è stato trasmesso alla Regione Marche – ENEA l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (allegato n. 18).

RISPOSTE AI QUESITI

1) DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Civitanova Marche, in prossimità dell'uscita della Superstrada SS77 (allegato n. 5). Trattasi di una abitazione al piano secondo e terzo di un edificio con accesso in Via Ugo Bassi, 18.

L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, con vano scala comune, e la sua edificazione risale agli anni '68-'70 (foto nn. 1-2-3-4-5-6).

L'abitazione (**Foglio 10 part.IIIa 927 sub 7**) si sviluppa su due piani, secondo e terzo, con accesso dalla scala condominiale al piano secondo.

Il piano secondo è costituito da una zona giorno composta da ingresso-disimpegno, soggiorno e cucina dotata di balcone (foto da n. 7 a n. 12), e una zona notte composta da disimpegno, tre camere di cui due con bagno interno, un bagno e un ripostiglio (foto da n.13 a n. 23).

Il pavimento di tutta la zona giorno è in marmo, delle camere di parquet in legno, e i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite di ceramica.

I bagni all'interno delle due camere sono completi di tutti i sanitari e sono dotati di piatto doccia, ed hanno le pareti ed il pavimento rivestite da piastrelle di ceramica.



Il bagno comune è completo di tutti i sanitari, è dotato di vasca idromassaggio ed ha le pareti ed il pavimento rivestite da piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono dotati di avvolgibili in pvc.

Le pareti sono rifinite con tinteggiatura e battiscopa di vario genere a seconda della pavimentazione del vano.

Al piano terzo si accede mediante la scala posta nel soggiorno (foto n. 9e n. 24); esso è composto da una zona giorno, due stanze ed un bagno (foto da n. 25 a n. 32). Il pavimento della zona giorno e di una stanza è in parquet di legno, quello della seconda stanza in ceramica.

La zona giorno è dotata di due piccoli balconi. Il bagno, completo di tutti i sanitari e dotato di piatto doccia ha il pavimento e le pareti rivestite di piastrelle di ceramica. Allo stato attuale il piano terzo è unito al sub 8, e costituisce l'abitazione dei genitori del debitore.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas metano ubicata sul balcone del piano secondo, corpi radianti in ghisa.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Le superfici lorde, desunte dalla planimetria catastale, sono: piano secondo circa mq. 157,00, piano terzo circa mq. 96,00, balcone del piano secondo circa mq. 32,00, balconi del piano terzo circa mq. 4,00.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale –

Territorio, l'immobile risulta così iscritto:

Catasto Fabbricati

Comune di CIVITANOVA MARCHE ditta:

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE.IT
proprietà per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RENDITA
10	927	7	Via Ugo Bassi n. 91 piano 2-3	A/2	3	7 vani		€ 885,72

ASTE GIUDIZIARIE.IT
**NELLA VISURA CATASTALE VIENE RIPORTATO IL NUMERO CIVICO "91".
IN REALTÀ IL NUMERO CIVICO DOVE È UBICATO L'IMMOBILE E' IL N. 18.**

b) CONFINI

L'abitazione (**Fgl 10 part.Illa 927 sub 7**) confina con :

sub 1 vano scala

sub 10 proprietà OMISSIS

sub 8 proprietà OMISSIS

c) PROVENIENZA

L'iscrizione catastale risulta essere corretta.

Infatti l'immobile pervenne a OMISSIS nata a OMISSIS il

OMISSIS a seguito di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Belogi di Macerata (MC), Rep. n. 110241 del 22/12/1997, trascritto a Macerata in data 31/12/1997 al Reg. Part. n. 10542/13789.

La planimetria catastale che si allega (allegato n. 3), non è aggiornata, in quanto la ripartizione interna è diversa, come risulta dalla planimetria dello stato attuale, non in scala, allegato n. 6.

ASTE GIUDIZIARIE.IT
geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC



d) TITOLARITA'

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS ha la piena proprietà dell'immobile.

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla PURPLE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) Cod. Fisc. 04846340265, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al Reg. Part. n. 8929/11414 in data 27/07/2021, il bene viene così identificato:

- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra OMISSIS : abitazione di tipo civile in Comune di Civitanova Marche, Via Ugo Bassi n. 91, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 10, part. 927, sub. 7, Sez. 1, categoria A/2, vani 7, piano n. 2-3.*

Vi è rispondenza tra l'identificazione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella del Catasto Fabbricati.

SIA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CHE NELLA VISURA CATASTALE VIENE RIPORTATO IL NUMERO CIVICO "91".

IN REALTÀ IL NUMERO CIVICO DOVE È UBICATO L'IMMOBILE È IL N. 18.

4) PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la piena proprietà, in forza di atto compravendita a rogito del notaio Giuseppe Belogi di Macerata (MC), Rep. n. 110241 del 22/12/1997, trascritto a Macerata in data 31/12/1997 al Reg. Part. n. 10542/13789.

Proprietaria antecedente il ventennio.



5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 08/03/2023 (allegato n. 7) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto del presente procedimento:

ISCRIZIONI

- Reg. Part. N. 1956/10521 iscritta in data 11/07/2011: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca Delle Marche S.P.A. con sede in Ancona (AN) (Cod. Fisc. 01377380421), per € 170.000,00 (Capitale € 101.723,28), contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 10 particella 927 sub 7. L'ipoteca Giudiziale grava anche su altri immobili contro altro soggetto.
- Reg. Part. N. 3115/16785 iscritta in data 02/12/2011: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Unicredit S.P.A. con sede in Roma (RM) (Cod. Fisc. 00348170101), per € 56.000,00 (Capitale € 41.745,53), contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 10 particella 927 sub 7. L'ipoteca Giudiziale grava anche su altri immobili contro altri soggetti.
- Reg. Part. N. 505/3835 iscritta in data 20/03/2012: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.P.A. con sede in Fabriano (AN) (Cod. Fisc. 00077790426), per € 50.000,00, contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 10 particella 927 sub 7.



L'ipoteca Giudiziale grava anche su altri immobili contro altri soggetti.

TRASCRIZIONI

- Reg. Part. N. 8929/11414 trascritto in data 27/07/2021: Pignoramento Immobiliare a favore della PURPLE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (Cod. Fisc. 04846340265), contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 10 particella 927 sub 7.

6) REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti depositata al Comune di Civitanova Marche per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del presente procedimento, l'Ufficio Urbanistica ha messo a disposizione la seguente documentazione reperita presso il proprio archivio:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 13802 del 15/01/1968 (allegato n. 8) per la sopraelevazione di un edificio uso civile abitazione;
- Autorizzazione di Abitabilità del 25/08/1969 (allegato n. 9) piano secondo e soffitta;
- Autorizzazione di Abitabilità del 18/05/1970 (allegato n. 10) piano primo;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 22838 del 13/11/1972 (allegato n. 11) per la modifica della copertura di parte del fabbricato;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 29067 del 18/02/1974 (allegato n. 12) per il rinnovo della licenza edilizia n. 22838 del 13/11/1972;
- Concessione per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 10703 del 25/05/1988 (allegato n. 13) per la realizzazione di una serra sulla terrazza al piano 1° del fabbricato;



- Richiesta di modifica di prospetti e realizzazione volumi tecnici Prot. n. 12383 del 05/07/1988 (allegato n. 14): non è stata rintracciata in cartella la Concessione Edilizia, ma solamente la richiesta con allegati gli elaborati grafici che riportano i timbri con la dicitura che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 01/10/1988;
- Documentazione riguardante la realizzazione del vano ascensore (allegato n. 15): in cartella sono stati rintracciati solamente gli elaborati grafici con la dicitura che la Commissione Edilizia nella seduta del 06/06/1992 ha espresso parere favorevole alla realizzazione del vano ascensore interno (proprietà Omissis) e parere negativo al vano ascensore esterno (proprietà Omissis) per il quale viene successivamente rilasciata altra Concessione; non è stata rintracciata la pratica n. 220/98 che dovrebbe contenere gli atti autorizzativi della Concessione n. 5756 del 01/10/1192 riguardante la realizzazione del vano ascensore di proprietà (omissis);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 629/1996 del 26/06/1996 (allegato n. 16) per la realizzazione del P. 3° sottotetto ad uso abitativo;
- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n. 12277 del 24/05/1996 (allegato n. 17) per il rinnovamento delle finiture del piano 3°, con modifica dei vani.

Dalla documentazione fornita e dal confronto con lo stato attuale dell'immobile (allegato n. 6) è possibile asserire che l'immobile non è regolare: dovrà essere pertanto presentata richiesta di sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni del piano secondo e del piano terzo, dovrà quindi essere aggiornata la planimetria catastale e deve essere richiesta l'agibilità.



7) 8) 9) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'immobile, è la residenza del debitore.

Il piano terzo è unito al sub 8 ed è utilizzato dai genitori del debitore.

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS ha la piena proprietà dell'immobile.

Nell'atto di acquisto dell'immobile a rogito del notaio Giuseppe Belogi di Macerata (MC), Rep. n. 110241 del 22/12/1997, trascritto a Macerata in data 31/12/1997 al Reg. Part. n. 10542/13789, OMISSIS dichiara di essere in regime di separazione dei beni.

10) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In merito alla presenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile oggetto della presente perizia che resteranno a carico dell'acquirente, **dovrà essere presentata richiesta di sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni del piano secondo e del piano terzo, dovrà quindi essere aggiornata la planimetria catastale e richiesta l'agibilità.**

11) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATE E CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In merito alla presenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile oggetto della presente perizia, si precisa che sull'immobile grava la seguente formalità che sarà cancellata o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente:

- Reg. Part. N. 8929/11414 trascritto in data 27/07/2021: Pignoramento Immobiliare a favore della PURPLE SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (Cod. Fisc. 04846340265), contro OMISSIS nata a OMISSIS il



OMISSIS per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova

Marche foglio 10 particella 927 sub 7.

12) STIMA DEGLI IMMOBILI

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia utilizzerò il criterio di stima sintetico-comparativa, accertando i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, dei requisiti di qualità termo-acustica, della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Per la determinazione della superficie ragguagliata saranno adottati i criteri stabiliti dal DPR 138/1998 i quali sono pressoché allineati con quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari prodotto da Tecnoborsa, in cui è stato adottato il Sistema Italiano di Misurazione della superficie virtuale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

In particolare sono previsti i seguenti criteri:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30% fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;

Vado pertanto ad attribuire il valore agli immobili, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili nella zona, assumendo come riferimento i criteri di



cui sopra, considerando pertanto la superficie lorda e tenendo in considerazione la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:



- Riferita al suo stato attuale;
- Comprensiva degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale;
- Comprensiva dei diritti sui beni comuni.

Civitanova Marche foglio 10 particella 927 sub 7

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione piano 2°	157,00 mq	€ 1.500,00/mq	€ 235.500,00
balcone piano 2°	32,00 mq	€ 350,00/mq	€ 11.200,00
abitazione piano 3°	96,00 mq	€ 1.200,00/mq	€ 115.200,00
balconi piano 3°	4,00 mq	€ 350,00/mq	€ 1.400,00
			€ 363.300,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE € 363.300,00

13) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto di perizia, di fatto, costituisce un unico lotto.

LOTTO N. 1:



Diritti pari alla piena proprietà di un'abitazione ubicata al piano secondo e terzo di un edificio di quattro piani fuori terra, sita nel Comune di Civitanova Marche, Via Ugo Bassi, 18.

L'immobile dovrà essere oggetto di: richiesta di sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni del piano secondo e del piano terzo, aggiornamento della planimetria catastale e richiesta di agibilità. Attualmente l'abitazione è censita al Catasto Fabbricati come segue:

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	Part.IIa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	RENDITA
10	927	7	Via Ugo Bassi n. 91 piano 2-3	A/2	3	7 vani		€ 885,72



Abitazione piano 2° mq. 157,00 x € 1.500,00/mq = € 235.500,00 Balcone
piano 2° mq. 32,00 x € 350,00/mq = € 11.200,00 Abitazione
piano 3° mq. 96,00 x € 1.200,00/mq = € 115.200,00 Balconi
piano 3° mq. 4,00 x € 350,00/mq = € 11.200,00 **VALORE**

DELL'IMMOBILE € 363.300,00

VALORE DEL LOTTO N. 1 € 363.300,00

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si produce l'Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo 20230321-043013-67834 (allegato n. 18) relativo all'abitazione catastalmente distinta al Foglio 10 particella 927 sub 7 del Comune di Civitanova Marche, redatto a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/11/2022, trasmesso alla Regione Marche – ENEA con protocollo n. **0323426|21/03/2023|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17** del **21/03/2023**.

Confidando di aver adempiuto l'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

In fede.

Macerata, 21 marzo 2023

Il C.T.U.

geom. Elisabetta SFORZA



ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa Civitanova Marche Foglio 10 particella 927;
- 2) Visura Catastale Civitanova Marche Foglio 10 particella 927 sub 7;
- 3) Planimetria Catastale Civitanova Marche Foglio 10 particella 927 sub 7;
- 4) Elaborato planimetrico Civitanova Marche Foglio 10 particella 927;
- 5) Aerofotogrammetria Civitanova Marche;
- 6) Planimetria Stato Attuale (non in scala);
- 7) Ispezione Ipotecaria del 08/03/2023;
- 8) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 13802 del 15/01/1968;
- 9) Autorizzazione di Abitabilità del 25/08/1969;
- 10) Autorizzazione di Abitabilità del 18/05/1970;
- 11) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 22838 del 13/11/1972;
- 12) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 29067 del 18/02/1974;
- 13) Concessione per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 10703 del 25/05/1988;
- 14) Richiesta modifica prospetti e realizzazione volumi tecnici Prot. n. 12383 del 05/07/1988;
- 15) Documentazione riguardante la realizzazione del vano ascensore;
- 16) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 629/1996 del 26/06/1996;
- 17) Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n. 12277 del 24/05/1996;
- 18) Attestato Prestazione Energetica Civitanova Marche Foglio 10 particella 927 sub 7;
- 19) Documentazione fotografica.

